

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31
de diciembre de 2016 y por el período de 274 días
terminado el 31 de diciembre de 2015 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria Casanueva S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanueva S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, descritas en la Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

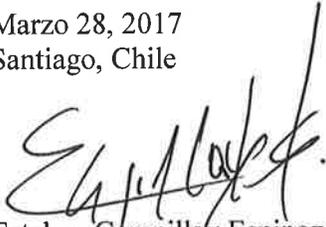
Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, descritas en Nota 2 a los estados financieros.

Deloitte.

Marzo 28, 2017
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
RUT: 12.440.157-7

Estados de Situación Financiera

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

*Correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de diciembre
de 2016 y 2015.*

INDICE

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo	5

Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados	6
Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	17
Nota 4 - Otros activos financieros	17
Nota 5 - Otros activos no financieros	18
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	18
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	19
Nota 8 - Propiedad, Planta y Equipos Neto	21
Nota 9 - Otros activos.....	22
Nota 10 - Otros pasivos financieros	23
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	23
Nota 12 - Otras provisiones	23
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados	24
Nota 14 - Otros pasivos no financieros	24
Nota 15 - Patrimonio	24
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas	25
Nota 17 - Ingresos por intereses y reajustes	26
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	26
Nota 19 - Gasto de administración	27
Nota 20 - Otras ganancias.....	27
Nota 21 - Administración de riesgo.....	27
Nota 22 - Compromisos y contingencias.....	28
Nota 23 - Hechos relevantes	29
Nota 24 - Hechos posteriores	30

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	3	298.633	660.252
Otros activos financieros	4	457.478	-
Otros activos no financieros	5	1.164.397	10.013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	2.009.872	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16	55.356	-
Activos por impuestos	7	-	1.477
Impuestos diferidos	7	103.581	21.561
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4.089.317	693.303
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	5.829	5.141
Otros activos	9	28.885	9.440
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		34.714	14.581
TOTAL ACTIVOS		4.124.031	707.884
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	10	1.518.125	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	179.868	-
Otras provisiones	12	52.260	-
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16	940.259	-
Provisiones por beneficios a los empleados	13	24.875	444
Otros pasivos no financieros	14	7.634	1.013
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.723.021	1.457
PATRIMONIO:			
Capital pagado	15	1.651.342	750.000
Otras Reservas		(26.580)	-
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(43.573)	-
Pérdidas del ejercicio		(180.179)	(43.573)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.401.010	706.427
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4.124.031	707.884

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (En miles de pesos - M\$)

		Por el período de 12 meses terminados al 31-12-2016	Por el período de 274 días terminados al 31-12-2015
	Notas	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	20.757	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		<u>20.757</u>	<u>-</u>
Ingresos financieros	18.a	42.174	14.911
Gastos de administración	19	(286.086)	(24.932)
Otros gastos, por función	18.b	(39.711)	(55.049)
Otras ganancias (pérdidas)	20	30.938	-
Ganancia de actividades operacionales		<u>(231.928)</u>	<u>(65.070)</u>
Costos financieros		(40.975)	(64)
Resultado por unidad de reajuste		10.704	-
Pérdida antes de impuestos		<u>(262.199)</u>	<u>(65.134)</u>
Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias	7	82.020	21.561
Pérdida procedente de operaciones continuadas		<u>(180.179)</u>	<u>(43.573)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida del ejercicio		<u>(180.179)</u>	<u>(43.573)</u>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERÍODO DE 274 DÍAS TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(En miles de pesos - M\$)

	Por el ejercicio de 12 meses terminados al 31-12-2016 M\$	Por el período de 274 días terminados al 31-12-2015 M\$
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(180.179)	(43.573)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	<u>(33.731)</u>	<u>-</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	(33.731)	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>7.151</u>	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	<u>(26.580)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(206.759)</u>	<u>(43.573)</u>

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y POR EL PERÍODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(En miles de pesos - M\$)

	Capital M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Capital pagado el 1 de enero de 2016	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(43.573)	43.573	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	901.342	-	-	-	-	901.342
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(33.731)	-	-	-	(33.731)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	7.151	-	-	-	7.151
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(180.179)	-	(180.179)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2016	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010

	Capital M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Capital pagado al 2 de abril de 2015	750.000	-	-	-	-	750.000
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	(43.573)	-	(43.573)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y POR EL PERÍODO DE 274 DÍAS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-	-
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas		-	-
Cobros derivados de arrendamiento y posterior venta de esos activos		-	-
Otros cobros por actividades de operación		339,177	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.725.422)	(4.348)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(133.100)	(24.488)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas		-	-
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para		-	-
Otros pagos por actividades de operación		(267.763)	(50.490)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(2.787.108)	(79.326)
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(534)	-
Intereses recibidos	18	17.755	14.911
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	(476)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(2.769.887)	(64.891)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos de entidades relacionadas	10	1.518.125	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(1.754)	(5.353)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		-	-
Compras de activos intangibles		(19.445)	-
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	(64)
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(9.440)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.496.926	(14.857)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos otorgados		10.000	(10.000)
Colocación de acciones de pago		901.342	750.000
Reembolsos de préstamos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		911.342	740.000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		(361.619)	660.252
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		(361.619)	660.252
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		660.252	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	660.252	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	298.633	660.252

Las notas adjuntas N°1 al 24, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria CASANUESTRA S.A. en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de Abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad se constituyó como filial de Capital S.A., teniendo como finalidad principal realizar toda clase de operaciones e inversiones, sin más exclusiones que las mencionadas en las leyes y normas que regulan su actividad dictadas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

Los accionistas y su participación en la Sociedad son los siguientes:

	Participación	
	2016	2015
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

a) Período contable (continuación)

- Estados de Otros Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 28 de marzo de 2017.

c) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente el cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos según corresponda. Los valores de la UF son los siguientes:

	2016	2015
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>26.347,98</u>	<u>25.629,09</u>

d) Moneda funcional

La Sociedad, de acuerdo a la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 21, ha definido como su moneda funcional el Peso Chileno, la cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

e) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

f) Estado de flujo de efectivo

La Sociedad elabora su flujo de efectivo por el método directo conforme a la Circular N° 2.058, donde la citada circular señala que a contar de los estados financieros de marzo de 2013 se comienza a presentar en forma comparativa el Estado de Flujo Efectivo Directo y quedando opcional el método indirecto bajo criterio de la administración, de acuerdo con lo señalado por la SVS.

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo de la Sociedad se utilizan las siguientes definiciones:

Flujo efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujos operacionales: flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujos de inversión: flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.

Flujos de financiamiento: flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a cuotas de arrendamiento por cobrar a clientes de la Sociedad, estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

El deterioro se determina en base a la antigüedad de éstas y a su evaluación individual.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

h) Otros activos no financieros

Corresponden principalmente a:

- Emisión de vales vistas que se utilizan para el pago de la adquisición de las viviendas que se entregarán en arriendo con promesa de compra venta.
- Activos adquiridos para leasing, corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, una vez terminado este trámite pasan a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

i) Otros activos

Corresponde a desarrollos del sistema de otorgamiento y formalización de las operaciones de la Sociedad, una vez terminado pasará a ser parte de los activos intangibles distintos de la plusvalía.

j) Criterios de valorización de activos y pasivos

Los criterios de medición de los activos y pasivos registrados en el estado de situación financiera adjuntos son los siguientes:

- Activos y pasivos medidos a costo amortizado:

Se entiende por costo amortizado al costo de adquisición de un activo financiero menos los costos incrementales (en más o menos según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdida y ganancias de la diferencia entre el monto inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento.

En el caso de los activos financieros, el costo amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

En el caso de instrumentos financieros, la parte imputada sistemáticamente a las cuentas de pérdidas y ganancias se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

j) Criterios de valorización de activos y pasivos (continuación)

- Activos medidos a valor razonable:

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actuasen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente (“Precio de cotización” o “Precio de mercado”).

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

En los casos en que no es posible determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, este se valoriza a su costo amortizado.

k) Contratos de leasing

La Sociedad entrega viviendas en arriendo con promesa de compra de compra y venta, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se registran como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto y largo plazo, según corresponda, netas de los intereses diferidos por leasing.

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio de arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, o a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si este fuese menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, en base a la determinación de la tasa efectiva.

Estas transacciones se presentaran en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

l) Política de Valorización Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

El modelo de Negocios de la Sociedad contempla la originación de CLH y su mantenimiento en cartera disponibles para la venta de manera indefinida.

Lo anterior, no obstante, si las condiciones de mercado lo ameritan, los CLH podrán ser vendidos por medio de una securitización o por medio directo al mercado de inversionistas institucionales.

Ahora bien, como el mercado secundario de CLH existe pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas, la sociedad ha decidido construir su propio modelo de valoración de CLH, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos.

Al 31 de diciembre de 2016 no se constituyó provisión de incobrabilidad.

m) Política de Valorización Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)

El modelo de Negocios de la Sociedad contempla el encargo de originación de MHE y su mantenimiento en cartera disponibles para la venta de manera indefinida.

Lo anterior, no obstante, si las condiciones de mercado lo ameritan, los MHE podrán ser vendidos por medio de una securitización o por medio directo al mercado de inversionistas institucionales.

Ahora bien, como el mercado secundario de MHE existe pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas asociados al nicho específico que explota el modelo de Negocios de la Sociedad, hemos decidido construir nuestro propio modelo de valoración de MHE, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos. Complementariamente, la estadística que publica la SVS de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de diciembre de 2016 no se constituyó provisión de incobrabilidad.

n) Política de Valorización BVL

Los Bonos Vivienda Leasing (“BVL”) son el medio por el cual el MINVU paga los subsidios (al pie) que otorga a los deudores que contratan Leasing Habitacional como método de financiación de sus viviendas.

Los BVL son instrumentos seriados emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en unidades de Fomento y con pagos periódicos de intereses y capital. Estos bonos son transables y se inscriben (a favor del dueño) en el DCV.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

n) Política de Valorización BVL (continuación)

La Sociedad, por su parte, debe (por ley) aceptar como medio de pago tales BVL y valorarlos al valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador (deudor del CLH).

Ahora bien, el mercado tiene poca experiencia y profundidad en la transacción de estos BVL por lo que sus tasas suelen reflejar spreads superiores a los que sugieren sus fundamentos, en especial, la calidad crediticia de su emisor (AAA) el que, como se dijo, es el MINVU (es decir, el Fisco de Chile).

Cabe señalar que el plazo de los BVL coincide (deliberadamente) con el plazo del contrato de Leasing Habitacional, existiendo BVL emitidos a 8,12, 15 y 20 años.

Amparados en el Modelo de Negocios, la Sociedad contempla su mantenimiento como base de su portafolio de activos disponibles para la venta (que incluye también CLH y MHE) siempre contingente a la condición de mercado imperante en el tiempo.

o) Transacciones con entidades relacionadas

Corresponden a transacciones que se registran por el efectivo recibido y pagado de entidades relacionadas, neto de los costos incurridos en la transacción. Se valorizan a su costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

p) Anticipo de Clientes

Corresponde a los pagos recibidos por adelantado de los clientes por concepto de gastos operacionales, que se encuentran en proceso de evaluación para el otorgamiento de contratos de leasing habitacional.

Se presentan en el rubro “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”.

q) Provisión

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

r) Política de provisiones

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, como principio básico, que la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita cubrir el valor del activo en la contabilidad, caso contrario, se realiza una provisión por la diferencia.

Como existen costos asociados, tales como, judiciales, de liquidación y mora asociada, se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación. Con esta información se determina un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

De manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación, el factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

s) Cuentas y documentos por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

t) Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por la operación y conceptos asimilados a ellas se reconocen contablemente en función de su ejercicio de devengo, por aplicación del método de interés efectivo.

u) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en los resultados con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Los que corresponden a un acto singular, son reconocidos cuando se produce el acto que los origina.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, son reconocidos durante la vida de tales transacciones o servicios.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

v) **Deterioro**

• Activos financieros:

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un negativo efecto sobre el valor del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por referencia a su valor razonable.

Los activos financieros son examinados individualmente para determinar su deterioro y en algunos casos son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en patrimonio es transferida al resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si este puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que este fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado y para los disponibles para la venta que son títulos de venta, el reverso es reconocido en el resultado.

• Activos no financieros

El monto en libros de los activos no financieros de la Sociedad, son revisados en cada fecha de presentación para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo. En el caso de la plusvalía o goodwill de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas o que aún no se encuentren disponibles para ser usados, los montos a recuperar se estiman en cada fecha de presentación.

Una pérdida por deterioro en relación con la plusvalía o goodwill no se reversa. En relación con otros activos, las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada fecha de presentación en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro será revertida solo en la medida que el valor en libro del activo no exceda el monto en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no ha sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

w) Dividendos mínimos

La Sociedad constituye provisión por dividendos mínimos, equivalente al 30% de las utilidades (correspondiente a la línea “Utilidad del Ejercicio” del Estado de Resultados Integrales), que corresponde al porcentaje mínimo de distribución establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, siempre y cuando la Junta de Accionista no determine lo contrario y la Sociedad no registre pérdidas acumuladas.

x) Indemnización por años de servicio

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

y) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre del período, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

La Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

z) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los nuevos pronunciamientos contables que han sido emitidos por el IASB corresponden a:

- a) Las siguientes nuevas Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14, Diferimiento de Cuentas Regulatorias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no tuvo impacto en los estados financieros de la Sociedad.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

A la fecha, la Administración de la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación de los potenciales impactos que implicará la adopción de estas Normas y Enmiendas.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y efectivo equivalente, es el siguiente:

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Cuentas bancarias	298.162	9.341
Depósitos a plazo	<u>471</u>	<u>650.911</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>298.633</u></u>	<u><u>660.252</u></u>

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	484.058	-
Provisión por valor de mercado (1)	<u>(26.580)</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>457.478</u></u>	<u><u>-</u></u>

(1) Ajuste por valorización a mercado de bono vivienda leasing se encuentra en patrimonio.

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros, es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Anticipo a proveedores	1.158.541	-
Deudores varios	5.142	10.013
Fondos a rendir	400	-
Tasaciones por cobrar	314	-
Totales	<u>1.164.397</u>	<u>10.013</u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Deudores por leasing	1.848.243	-
Int. Diferido contrato leasing	(916.286)	-
Comisiones diferidas por operaciones	8.337	-
Deudores por mutuos hipotecarios	980.258	-
Cuentas por cobrar subsidios habitacionales	89.320	-
Totales	<u>2.009.872</u>	<u>-</u>

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2016			31-12-2015		
	Deudores por leasing M\$	Intereses diferido M\$	Deudor neto M\$	Deudores por leasing M\$	Intereses diferido M\$	Deudor neto M\$
8	17.241	(4.497)	12.744	-	-	-
12	39.765	(14.160)	25.605	-	-	-
15	47.320	(19.929)	27.391	-	-	-
20	1.743.917	(877.700)	866.217	-	-	-
Total	1.848.243	(916.286)	931.957	-	-	-

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Plazo (años)	31-12-2016	31-12-2015
	Deudores por mutuo	Deudores por mutuo
	M\$	M\$
20	89.953	-
25	830.232	-
30	60.073	-
Total	980.258	-

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

El detalle del impuesto por recuperar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
IVA crédito fiscal	-	1.477
Totales	-	1.477

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$315.105.- y M\$89.392.- respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2016		2015	
	Activo Corriente M\$	Pasivo No Corriente M\$	Activo Corriente M\$	Pasivo No Corriente M\$
Provisión vacaciones	6.343	-	107	-
Otras provisiones de gastos	8.555	-	-	-
Activo fijo tributario	46	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	3.559	-	-	-
Pérdida tributaria	85.078	-	21.454	-
Totales	103.581	-	21.561	-

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre 2016 y 2015 es la siguiente:

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Gasto tributario corriente:		
Ajuste ingreso tributario	-	-
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	<u>82.020</u>	<u>21.561</u>
Totales	<u><u>82.020</u></u>	<u><u>21.561</u></u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	Saldo 31-12-2016 M\$	Saldo 31-12-2015 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(262.199)	(65.134)
Tasa legal de impuestos vigente	24%	22,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(62.927)	(14.655)
C.M. Pérdida Tributaria	144.947	0
Diferencia de tasa	-	0
Diferencia Bases Iniciales	-	0
Otros	-	36.216
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>82.020</u>	<u>21.561</u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>-31,28%</u></u>	<u><u>-33,10%</u></u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	5.829	5.141
Máquinas y equipos de oficina, Neto	808	539
Equipos computacionales, Neto	2.629	1.802
Muebles de oficina, Neto	2.392	2.800

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	7.107	5.353
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	1.106	588
Equipos computacionales, Bruto	3.144	1.908
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	1.278	212
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	298	49
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	515	106
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	465	57

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (continuación)

Período Actual 31.12.2016	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	539	1.802	2.800	5.141
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	518	1.236	-	1.754
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(249)	(409)	(408)	(1.066)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	269	827	(408)	688
Propiedades, Planta y Equipo	808	2.629	2.392	5.829
Período Anterior 31.12.2015	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	-	-	-	-
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	588	1.908	2.857	5.353
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(49)	(106)	(57)	(212)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	539	1.802	2.800	5.141
Propiedades, Planta y Equipo	539	1.802	2.800	5.141

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 28.885 y M\$ 9.440, según el siguiente detalle.

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Desarrollo software	28.885	9.440
Totales	28.885	9.440

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Línea de Crédito Banco Security	1.518.125	-
Totales	1.518.125	-

Detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable			
								Vencimiento			
								0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito	97.053.005-3	Banco Security S.A.	Chile	UF	Mensual	5,14%	5,14%	589.147		-	589.147
Línea de crédito	97.053.005-3	Banco Security S.A.	Chile	UF	Mensual	5,38%	5,38%	928.978		-	928.978
Total								1.518.125			1.518.125

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable			
								Vencimiento			
								0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito											-
Línea de crédito											-
Total											-

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31-12-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	23.473	
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	8.367	
Anticipo clientes operación leasing	31.262	
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	3.119	
Cartas de resguardo	113.647	-
Totales	179.868	-

12. OTRAS PROVISIONES

Las provisiones constituidas corresponden a los siguientes conceptos y montos:

	Saldo	Saldo
	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	52.260	
Total	52.260	-

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 24.875 y M\$ 444, respectivamente.

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Saldo Inicial	444	-
Liberación	(463)	-
Constitución	<u>24.894</u>	<u>444</u>
Totales	<u><u>24.875</u></u>	<u><u>444</u></u>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Otros acreedores	1.590	-
Impuesto 2da. categoría	309	-
Impuesto único al trabajador	2.209	102
Imposiciones para AFP	3.526	911
Totales	<u><u>7.634</u></u>	<u><u>1.013</u></u>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está representado por 170.694 y 75.000 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2016			2015		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	170.692	99,99	1.651.323	74.999	99,99	749.990
Grupo Security S.A.	2	0,01	19	1	0,01	10
Total Patrimonio	<u>170.694</u>	<u>100</u>	<u>1.651.342</u>	<u>75.000</u>	<u>100</u>	<u>750.000</u>

c) Aumento de Capital

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital acordado en Junta de Accionistas celebrada con fecha 8 de marzo de 2016, ascendente a la suma de \$450.670.893.- correspondientes a 47.847 acciones suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera, 47.846,5 acciones Capital S.A. y 0,5 acción Grupo Security S.A.

15. PATRIMONIO (continuación)

c) Aumento de Capital (continuación)

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se produce la materialización del 50% restante del aumento de capital acordado en Junta de Accionistas celebrada con fecha 8 de marzo de 2016, ascendente a la suma de \$450.670.893.- correspondientes a 47.847 acciones suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera, 47.846,5 acciones Capital S.A. y 0,5 acción Grupo Security S.A.

d) Dividendos

Durante el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionada					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la	Origen de la transacción	31-12-2016	31-12-2015
				M\$	M\$
AGF Security S.A.	93639280-0	Grupo	Valorización de cartera	30.938	-
Securizadora Security S.A.	96847360-3	Grupo	Serv.originación MHE	24.418	-
Totales				<u>55.356</u>	<u>-</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionada					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la	Origen de la transacción	31-12-2016	31-12-2015
				M\$	M\$
Securizadora Security S.A.	96847360-3	Grupo	Compra MHE	940.259	-
Totales				<u>940.259</u>	<u>-</u>

Corresponde a la compra de cartera de mutuos hipotecarios a nuestra relacionada Securizadora Security S.A. durante el mes de diciembre de 2016, compra que fue realizada en condiciones de mercado, por un monto total de M\$980.259.-

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

c) Transacciones con relacionadas

RUT	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31/12/2016 M\$	Efecto en resultado cargo/abono	Monto 31/12/2015 M\$	Efecto en resultado cargo/abono
93639280-0	AGF Security S.A.	Accionista común	Valorización de cartera	Pesos	30,938	30,938	-	-
96847360-3	Securitizadora Security S.A.	Accionista común	Serv. originación MHE	Pesos	24,418	24,418	-	-
96847360-3	Securitizadora Security S.A.	Accionista común	Compra de cartera MHE	UF	(980.258)	-	-	-
97053000-2	Banco Security S.A.	Accionista común	Línea de Crédito	UF	(1,518.125)	-	-	-

d) Contratos con partes relacionadas

Con fecha 16 de junio de 2016 se suscribe el contrato de asesoría y gestión de cartera hipotecaria con Securitizadora Security S.A.

Al 31 de diciembre de 2015 no se realizaron contratos con partes relacionadas.

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing por un monto de M\$ 20.757.- y M\$ 0.-, respectivamente.

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos Financieros

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta ingresos operacionales por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 42.174.- y M\$ 14.911.-, respectivamente.

b) Otros gastos por función

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones que ascienden a M\$ 39.711.- y M\$ 55.049.-, respectivamente.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2016 y por el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Saldo 31.12.2016 M\$	Saldo 31.12.2015 M\$
Remuneraciones	192.395	24.932
Asesorías	26.727	-
Útiles de oficinas	1.097	-
Depreciación y amortización	1.066	-
Arriendos	16.220	-
Gastos de informática y comunicaciones	3.408	-
Publicidad y Propaganda	7.952	-
Impuestos, Contribuciones y Aportes a la SBIF	3.721	-
Gastos generales	33.500	-
	<u>286.086</u>	<u>24.932</u>

20. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2016 y 2015, la Sociedad presenta otras ganancias:

Sociedad	RUT	Origen de la transacción	31-12-2016 M\$	31-12-2015 M\$
AGF Security S.A.	93639280-0	Valorización de cartera	30.938	-
Totales			<u>30.938</u>	<u>-</u>

21. ADMINISTRACION DE RIESGO

La Sociedad monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La Sociedad se dedica a la originación de Contratos de Leasing Habitacional (CLH) y a la compra de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE). Tanto la originación de CLH como la compra sistémica de MHE tienen como objetivo la conformación de un portafolio de

contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que generalmente cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de diciembre de 2016, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	108
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	7
Más de 3 cuotas vencidas	0
	<hr/>
	115

Riesgo de tasas de interés:

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los novales vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene la sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad de los instrumentos de la sociedad ante una variación de un punto base en las tasas de interés:

Moneda	31-12-2016	31-12-2015
CLP	- 390.369,52	0

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito. Además, el

subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (los llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”); tales bonos tienen poca liquidez de mercado, por lo que la sociedad ha decidido mantenerlos en sus libros de manera indefinida, generando un impacto en la liquidez disponible de la empresa.

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales y se encuentra negociando líneas de crédito de largo plazo con entidades internacionales.

Riesgo Operacional:

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.

22. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Contratos de leasing habitación y mutuos hipotecarios

La Compañía mantiene activos que corresponden a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa a terceros (Leasing habitacional) y Mutuos Hipotecarios, los cuales están en prenda con nuestra relacionada Banco Security, con la finalidad de garantizar el uso y pago de la línea de crédito autorizadas por este último para la operación de la Compañía.

b) Boletas de garantía y pagarés

La compañía mantiene Boletas Bancarias de Garantía y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

23. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 9 de julio de 2015, la Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360.

Con fecha 21 de julio de 2015, se modificaron los estatutos de la Sociedad a través de escritura pública, modificando la razón social a “Inmobiliaria Casanuestra S.A.”.

Con fecha 8 de marzo de 2016, se informó a la Superintendencia de Valores y Seguros que con esa misma fecha se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordaron los siguientes temas:

- Ampliar el objeto social de la Sociedad, incorporando al mismo la prestación de servicios de administración primaria o maestra de cartera de créditos y/o de activos

inmobiliarios u otros; servicios de asesoría en la concesión, operación y administración de créditos y estructuración financiera, incluyendo el diseño y ejecución del proceso operativo y comercial de crédito y operaciones de financiamiento; como asimismo servicios de asesoría y soporte técnico, de administración, contable, financiero y tecnológico, y en general, todos aquellos servicios comúnmente denominados back office.

- Aumentar el capital de la Sociedad de \$750.000.000 hasta la cantidad de \$1.651.341.786, mediante la emisión de 95.694 nuevas acciones de pago ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas por ambos accionistas en proporción a sus participaciones en el capital social, las que deberán ser pagadas dentro del plazo de tres años a contar de la fecha de la Junta.

Con fecha 16 de junio de 2016, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó en forma unánime el reemplazo del artículo décimo sexto de los estatutos sociales, el cual dice relación a las sesiones ordinarias de Directorio que se celebrarán al menos trimestralmente, en las fechas previamente determinadas.

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

Con fecha 14 de septiembre de 2016 se produce la materialización del 50% restante del aumento de capital como se menciona en Nota 15c a los Estados Financieros.

24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2017 y la emisión de los presentes estados financieros (28 de marzo de 2017), no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros.

* * * * *