ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General N° 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros Intermedios de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 30 de Junio de 2016.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. 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.

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

1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros terminados al 30 de Junio de 2016.

a) Estadísticas

		junio-2016	junio-2015	diciembre-2015
1	**Liquidez**			
a	- Liquidez Corriente (Veces)	27,73	No aplica	475,84
b	- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	15,85	No aplica	453,16
c	- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	26,28	No aplica	453,16
2	**Endeudamiento**			
a	- Razón de endeudamiento (Veces)	0,0	0,0	0,0
b	- Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,0	0,0	0,0
c	- Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100,00%	No aplica	100,00%
d	- Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00%	No aplica	0,00%
e	- Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica	No aplica	No aplica
3	**Actividad**			
a	- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	662.824	735.256	707.884
b	- Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c	- Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica
4	**Resultados**			
a	- Ingresos y Costos de Explotación			
b	Ingresos de explotación	10.807	3.031	14.911
c	Costos de explotación	-35.897	0	-55.049
d	- Resultado Operacional	-69.976	-14.744	-65.070
e	- Gastos Financieros	-20	0	-64
f	- Resultado No Operacional	-20	0	-64
g	- R.A.I.I.D.A.I.E.	-69.976	-14.744	-65.070
h	- Utilidad (pérdida)	-66.699	-14.744	-43.573
5	**Rentabilidad**			
a	- Rentabilidad del Patrimonio	-10%	-2%	-12%
b	- Rentabilidad del Activo	-10%	-2%	-6%
c	- Rendimiento Activos Operacionales	-4%	No aplica	No aplica
d	- Utilidad por acción	-0,9	-0	-1
e	- Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre de estos estados financieros al 30 de Junio de 2016, la Compañía se encuentra en un proceso de inicio de sus operaciones por lo que el destino de su capital ha sido el financiar su puesta en marcha. Como la Compañía posee pasivos, principalmente por algunas provisiones e impuestos por pagar producto de contrataciones que se han realizado, este indicador de liquidez es muy alto debido al importante volumen de activos compuesto en gran medida por el capital de la Compañía. Razones más ácidas solo reflejan que la cantidad de volumen que se mantiene en caja es para poder hacer frente a sus obligaciones de cortísimo plazo.

b2) Endeudamiento

Al 30 de Junio de 2016 Inmobiliaria Casanuestra no tiene pasivos bancarios y los únicos pasivos que refleja (y que son de corto plazo o corrientes) corresponden a provisiones y retenciones al cierre de estos estados financieros y que al ser tan pequeños, muestra un cero como resultado en su relación de endeudamiento.

b3) Actividad

El total de activos al 30 de Junio de 2016 asciende a M$662.824, cifra inferior al capital de la Sociedad, debido a la utilización de recursos en la constitución de la Compañía y a dar comienzo a la actividad para la cual fue creada.

b4) Resultados

Como se mencionó anteriormente, la Inmobiliaria se encuentra en una etapa de puesta en marcha con un tímido avance en el otorgamiento de créditos. El ingreso que se muestra al 30 de Junio de 2016, se explica por los ingresos derivados de las inversiones de su patrimonio. Los costos en que ha incurrido la Sociedad corresponden a desembolsos por gastos en constitución legal, puesta en marcha y contratación de personal, generando un resultado negativo al cierre del período informado.

El RAIIDAIE y de Utilidad (Pérdida) de la Compañía refleja la misma realidad comentada para el caso del resultado operacional.

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad**,** tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son negativos al 30 de Junio de 2016, debido a que la Compañía se encuentra en una etapa de puesta en marcha y ha comenzado en forma paulatina sus operaciones.

Por lo antes dicho, es que la utilidad por acción es negativa y el retorno de dividendos no se puede determinar debido a que estos no han ocurrido.

Cabe señalar que estos indicadores, por no contar con una historia suficiente, no se consideran los datos al 30 de Junio de 2015 ya que a esta fecha la Sociedad no estaba constituida. Solo se considera el ejercicio actual.

2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

El principal activo que tiene la Sociedad es su inversión del capital, activos para leasing, activo fijo y sistemas computacionales y como se encuentra en etapa de puesta en marcha, solo mantiene ese activo en su balance. Una vez que la Sociedad opere en normalidad la composición del mismo irá variando. No tenemos conocimiento de diferencias relevantes entre el valor libro de los activos y sus valores de mercado.

3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el período, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

Este mercado se resintió mucho después de la crisis subprime, mermando la actividad tanto el nivel de subsidios como la originación de leasing habitacional en el mercado. También se contrajo la securitización de tales activos. Inmobiliaria Casanuestra S.A. nace como una empresa que protagonizará un relanzamiento de esta industria en el mercado.

4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del período correspondiente.

Como se ha mencionado anteriormente, Inmobiliaria Casanuestra S.A. está en proceso de inicio de sus operaciones comerciales, por lo que sus flujos de ingresos netos, al 30 de Junio de 2016, corresponden a intereses ganados por la inversión de su capital.

5. Análisis de riesgo de mercado.

a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.

Inmobiliaria Casanuestra S.A. generará activos nominados en Unidades de Fomento y tasas de interés fija, por lo anterior, los medios de financiación de la Compañía estarán básicamente calzados en moneda, al tiempo de contener el riesgo tasa de interés por la vía de la securitización.

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

La Compañía mantiene sus activos en instrumentos líquidos y de Renta Fija. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero, dado que en esta etapa de puesta en marcha, es necesario estar con activos líquidos para cubrir ciertos gastos asociados a sus operaciones comerciales una vez que estos comiencen a ser más relevantes.

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

Cambios importantes en la exposición al riesgo financiero no hay dada la corta historia de la empresa.

d. Otros elementos de riesgo financiero.

Por lo antes comentado, no se ven otros elementos de riesgo ya que la Sociedad está recién comenzando a operar comercialmente. Anticipamos que, conforme la Compañía entre n regla con sus operaciones de originación de créditos en el mercado, surgirá la necesidad de monitorear el riesgo de default y el de prepago de la cartera originada.

e. Riesgo cambiario.

Como la Compañía no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, la exposición al riesgo cambiario es nula.