

Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

INDICE

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados.....	1
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados.....	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios No Auditados	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	24
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados	24
Nota 14 - Otros pasivos no financieros	24
Nota 15 - Patrimonio	25
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas	25
Nota 17 - Ingresos por intereses y reajustes	26
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	27
Nota 19 - Gasto de administración	27
Nota 20 - Otras ganancias.....	27
Nota 21 - Administración de riesgo.....	28
Nota 22 - Compromisos y contingencias.....	29
Nota 23 - Hechos relevantes.....	29
Nota 24 - Hechos posteriores	30

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 31 DE MARZO DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	3	72.582	298.633
Otros activos financieros	4	752.698	457.478
Otros activos no financieros	5	1.423.792	1.164.397
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	4.487.689	2.009.872
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16	-	55.356
Activos por impuestos	7	-	-
Impuestos diferidos	7	143.940	103.581
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		6.880.701	4.089.317
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	7.980	5.829
Otros activos	9	31.885	28.885
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		39.865	34.714
TOTAL ACTIVOS		6.920.566	4.124.031
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	10	4.349.539	1.518.125
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	164.694	179.868
Otras provisiones	12	7.282	52.260
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16	1.051.936	940.259
Provisiones por beneficios a los empleados	13	28.817	24.875
Otros pasivos no financieros	14	21.330	7.634
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		5.623.598	2.723.021
PATRIMONIO:			
Capital pagado	15	1.651.342	1.651.342
Otras reservas		(40.353)	(26.580)
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(223.752)	(43.573)
Pérdidas del período		(90.269)	(180.179)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.296.968	1.401.010
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.920.566	4.124.031

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 31 DE MARZO DE 2017 y 2016**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por el período de 3 meses terminados al	
		31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	66.525	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		66.525	-
Otros ingresos		-	-
Ingresos financieros	18.a	5.601	5.697
Gastos de administración	19	(156.417)	(17.269)
Otros gastos, por función	18.b	(21.572)	(14.193)
Otras ganancias (pérdidas)	20	-	-
Ganancia de actividades operacionales		(105.863)	(25.765)
Costos financieros		(21.840)	-
Resultado por unidad de reajuste		4.775	-
Pérdida antes de impuestos		(122.928)	(25.765)
Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias	7	32.659	166
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(90.269)	(25.599)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida del período		(90.269)	(25.599)

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 31 DE MARZO DE 2017 y 2016**

(En miles de pesos - M\$)

	Por el período 3 meses terminados al	
	31-03-2017	31-03-2016
	M\$	M\$
PÉRDIDA DEL PERÍODO	(90.269)	(25.599)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	<u>(28.624)</u>	<u>-</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	(28.624)	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>14.851</u>	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	<u>(13.773)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u>(104.042)</u>	<u>(25.599)</u>

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 31 DE MARZO DE 2017 y 2016

(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 2017	1.651.342	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	1.401.010
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(180.179)	180.179	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(28.624)	-	-	-	(28.624)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	14.851	-	-	-	14.851
Resultado integral del período	-	-	-	(90.269)	-	(90.269)
Patrimonio al 31 de marzo de 2017	1.651.342	(40.353)	(223.752)	(90.269)	-	1.296.968

	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	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(25.599)	-	(25.599)
Patrimonio al 31 de marzo de 2016	750.000	-	(43.573)	(25.599)	-	680.828

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 31 DE MARZO DE 2017 y 2016
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-03-2017 M\$	31-03-2016 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		99.755	-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		11.454	-
Otros cobros por actividades de operación		36.394	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.090.835)	(6.637)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(97.531)	(17.269)
Otros pagos por actividades de operación		(68.285)	(7.310)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(3.109.048)	(31.216)
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		(342)	-
Intereses recibidos		-	5.697
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(13.169)	3.114
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(3.122.559)	(22.405)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos de entidades relacionadas		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(2.484)	-
Compras de activos intangibles		(3.000)	-
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	(15)
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(3.797)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(5.484)	(3.812)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos otorgados		-	-
Importes procedentes de préstamos		4.833.390	10.013
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		4.833.390	10.013
Préstamos de entidades relacionadas		304.350	-
Reembolsos de préstamos		(2.037.013)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(198.735)	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		2.901.992	10.013
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		(226.051)	(16.204)
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		(226.051)	(16.204)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		298.633	660.252
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	298.633	660.252
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	72.582	644.048

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

(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	
	2017	2016
	%	%
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 períodos:

- Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

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

a) Período contable (continuación)

- Estados de Otros Resultados Integrales intermedios no auditados por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo intermedios no auditados por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre 2016, 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 22 de mayo 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:

	31-03-2017	31-12-2017
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>26.471,94</u>	<u>26.347,98</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 marzo de 2017 y 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 marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

n) Política de Valorización BVL

Los Bonos Vivienda Leasing (BVL) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional), regulado por el Título IV D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.

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

n) Política de Valorización BVL (continuación)

Estos instrumentos son endosables, emitidos por el MINVU o el SERVIU, en forma desmaterializada, en Unidades de Fomento, cuyas características y requisitos son definidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, de tal forma que puedan ser transados en el mercado formal de valores y puedan ser adquiridos por inversionistas institucionales. Los subsidios de leasing se otorgan a 8, 12, 15 o 20 años, con distintas tasa de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

La Sociedad debe aceptar estos BVL como medio de pago a valor par para efectos de computarlos como pago parcial de precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como “Disponibles para la Venta” y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (NIC 39 - IAS 39), es decir a valor de mercado con ajuste en patrimonio.

Se entenderá por valor de mercado el valor, el valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de mercado relevante, tasa que resulta del promedio ponderado de las transacciones para el mismo instrumento que se efectúen en los mercados secundarios formales, según lo informado por un proveedor externo de precios.

Dada la poca liquidez actual de los papeles en el mercado, esta Sociedad estima que la tasa de mercado relevante puede no reflejar adecuadamente los antecedentes fundamentales del instrumento. En este sentido, la Sociedad estima que la política de valoración utilizada es una representación conservadora del valor económico del instrumento.

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”.

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

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.

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, 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 efecto negativo 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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre 2016, 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:

	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Cuentas bancarias	60.750	298.162
Depósitos a plazo	-	471
Cuenta corriente payroll	(3.606)	
Cuenta corriente inversiones	<u>15.438</u>	
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>72.582</u></u>	<u><u>298.633</u></u>

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	807.902	484.058
Provisión por valor de mercado (1)	<u>(55.204)</u>	<u>(26.580)</u>
Totales	<u><u>752.698</u></u>	<u><u>457.478</u></u>

(1) Ajuste neto 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:

	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Anticipo a proveedores	1.407.607	1.158.541
Deudores varios	15.461	5.142
Fondos a rendir	400	400
Tasaciones por cobrar	<u>324</u>	<u>314</u>
Totales	<u>1.423.792</u>	<u>1.164.397</u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Deudores por leasing	4.112.551	1.848.243
Int. diferido contrato leasing	(2.084.293)	(916.286)
Comisiones diferidas por operaciones	42.381	8.337
Deudores por mutuos hipotecarios	1.844.012	980.258
Cuentas por cobrar subsidios habitacionales	<u>573.038</u>	<u>89.320</u>
Totales	<u>4.487.689</u>	<u>2.009.872</u>

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Plazo (años)	31-03-2017			31-12-2016		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
8	16.777	(4.261)	12.516	17.241	(4.497)	12.744
12	95.856	(35.731)	60.125	39.765	(14.160)	25.605
15	225.849	(98.947)	126.902	47.320	(19.929)	27.391
20	3.774.069	(1.945.354)	1.828.715	1.743.917	(877.700)	866.217
Total	<u>4.112.551</u>	<u>(2.084.293)</u>	<u>2.028.258</u>	<u>1.848.243</u>	<u>(916.286)</u>	<u>931.957</u>

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

La composición de los deudores por mutuos hipotecarios por plazo de contratos al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Plazo (años)	31-03-2017	31-12-2016
	Deudores por mutuo	Deudores por mutuo
	M\$	M\$
20	257.796	89.953
25	1.525.689	830.232
30	60.527	60.073
Total	1.844.012	980.258

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen impuestos por recuperar.

b. Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$476.704.- y M\$315.105.- respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2017		2016	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente M\$	No Corriente M\$	Corriente M\$	No Corriente M\$
Provisión vacaciones	7.348	-	6.343	-
Otras provisiones de gastos	-	-	8.555	-
Activo fijo tributario	53	-	46	-
Activo fijo tributario leasing	7.828	-	3.559	-
Pérdida tributaria	128.711	-	85.078	-
Totales	143.940	-	103.581	-

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 marzo 2017 y 2016 es la siguiente:

	31-03-2017 M\$	31-03-2016 M\$
Gasto tributario corriente:		
Ajuste ingreso tributario	-	-
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	<u>32.659</u>	<u>166</u>
Totales	<u><u>32.659</u></u>	<u><u>166</u></u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	Saldo 31-03-2017 M\$	Saldo 31-03-2016 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(122.928)	(25.765)
Tasa legal de impuestos vigente	25,5%	24,0%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	31.348	6.184
C.M. Pérdida Tributaria	268	0
Diferencia de tasa	-	0
Diferencia Bases Iniciales	-	0
Otros	<u>1.043</u>	<u>(6.018)</u>
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u><u>32.659</u></u>	<u><u>166</u></u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>26,57%</u></u>	<u><u>0,64%</u></u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de marzo 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	7.980	5.829
Máquinas y equipos de oficina, Neto	1.372	808
Equipos computacionales, Neto	4.318	2.629
Muebles de oficina, Neto	2.290	2.392

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	9.590	7.107
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	1.762	1.106
Equipos computacionales, Bruto	4.971	3.144
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	1.610	1.278
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	390	298
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	653	515
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	567	465

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACIÓN)

Período Actual 31.03.2017	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	808	2.629	2.392	5.829
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	656	1.827	-	2.483
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(92)	(138)	(102)	(332)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	564	1.689	(102)	2.151
Propiedades, Planta y Equipo	1.372	4.318	2.290	7.980
Período Anterior 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

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre 2016, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 31.885.- y M\$ 28.885.-, según el siguiente detalle.

	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Desarrollo software	31.885	28.885
Totales	<u>31.885</u>	<u>28.885</u>

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Sobregiro cuenta corriente	72.939	-
Crédito bancario en \$	1.531.318	-
Crédito bancario en UF (línea de crédito)	2.745.282	1.518.125
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>4.349.539</u>	<u>1.518.125</u>

Detalle de las obligaciones al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Al 31/03/2017								Valor Contable			
								Vencimiento			
	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Sobregiro	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	CLP				72.939		-	72.939
Préstamo	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	CLP		0,49%	0,49%	594.855		-	594.855
Préstamo	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	CLP		0,46%	0,46%	936.463		-	936.463
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		4,64%	4,64%	495.614		-	495.614
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		4,24%	4,24%	627.927		-	627.927
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		2,53%	2,53%	261.160		-	261.160
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		2,52%	2,52%	156.516		-	156.516
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		2,53%	2,53%	386.341		-	386.341
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		2,62%	2,62%	261.410		-	261.410
Línea de Crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		2,66%	2,66%	556.314		-	556.314
Total								<u>4.349.539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.349.539</u>

Al 31/12/2016								Valor Contable			
								Vencimiento			
	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	Total
Línea de crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		5,14%	5,14%	589.147		-	589.147
Línea de crédito	97.053.000-2	Banco Security S.A.	CHILE	UF		5,4%	5,4%	928.978		-	928.978
Total								<u>1.518.125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.518.125</u>

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31-03-2017	31-12-2016
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	34.536	23.473
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	13.642	8.367
Anticipo clientes operación leasing	7.264	31.262
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	(16.848)	3.119
Cartas de resguardo	126.100	113.647
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>164.694</u>	<u>179.868</u>

12. OTRAS PROVISIONES

Las provisiones constituidas corresponden a los siguientes conceptos y montos:

	Saldo 31.03.2017 M\$	Saldo 31.12.2016 M\$
Provisiones de otros gastos	7.282	52.260
Totales	<u>7.282</u>	<u>52.260</u>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 28.817.- y M\$ 24.875.-, respectivamente.

	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Saldo inicial	24.875	444
Liberación	(856)	(463)
Constitución	<u>4.798</u>	<u>24.894</u>
Totales	<u>28.817</u>	<u>24.875</u>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$
Otros acreedores	4.514	1.590
Impuesto 2da. categoría	962	309
Impuesto único al trabajador	2.548	2.209
Imposiciones para AFP	3.805	3.526
Recaudación sin contrato activado	9.501	-
Totales	<u>21.330</u>	<u>7.634</u>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social está representado por 170.694 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

b) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2017			2016		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	170.692	99,99	1.651.323	170.692	99,99	1.651.323
Grupo Security S.A.	2	0,01	19	2	0,01	19
Total Patrimonio	<u>170.694</u>	<u>100</u>	<u>1.651.342</u>	<u>170.694</u>	<u>100</u>	<u>1.651.342</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.

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 marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionada					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la	Origen de la transacción	31-03-2017	31-12-2016
				M\$	M\$
AGF Security S.A.	93.639.280-0	Grupo	Valorización de cartera	-	30.938
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Grupo	Serv.originación MHE	-	24.418
Totales				<u>-</u>	<u>55.356</u>

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionada					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la	Origen de la transacción	31-03-2017	31-12-2016
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Grupo	Compra MHE	749.114	940.259
Factoring Security S.A.	96.655.860-1	Grupo	Préstamo	302.822	-
Totales				<u>1.051.936</u>	<u>940.259</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registra una cuenta por pagar con Securitizadora Security S.A y corresponde a la compra de cartera de mutuos hipotecarios a nuestra relacionada durante el mes de diciembre de 2016, compra que fue realizada en condiciones de mercado y un préstamo con Factoring Security S.A., obtenido durante el mes de febrero de 2017.

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31/03/2017	Efecto en resultado	Monto 31/12/2016	Efecto en resultado
					M\$	cargo/abono	M\$	cargo/abono
93.639.280-0	AGF Security S.A.	Grupo	Valorización de cartera	Pesos	-	-	30.938	30.938
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A.	Grupo	Serv.originación MHE	Pesos	-	-	24.418	24.418
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A.	Grupo	Compra de cartera MHE	UF	(749.114)	-	(980.258)	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Línea de Crédito	UF	(2.745.282)	(2.187)	(1.518.125)	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	(1.531.318)	(17.769)	-	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	UF	(302.822)	(1.858)	-	-

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.

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 período terminado al 31 de marzo 2017, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing y operaciones de mutuo hipotecario endosable por un monto de M\$ 66.525.- Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad no registra ingresos por estos conceptos.

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos financieros

Durante el período terminado al 31 de marzo 2017 y 2016, la Sociedad presenta ingresos por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 5.601.- y M\$5.697.-, respectivamente.

b) Otros gastos por función

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2017 y 2016, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones que ascienden a M\$ 21.572.- y M\$ 14.193.-, respectivamente.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 31 de marzo 2017 y 2016, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Saldo	Saldo
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Remuneraciones	111.845	17.269
Asesorías	26.439	-
Útiles de oficinas	586	-
Depreciación y amortización	333	-
Arriendos	4.587	-
Gastos de informática y comunicaciones	282	-
Publicidad y Propaganda	1.553	-
Impuestos, Contribuciones y Aportes a la SBIF	1.778	-
Gastos generales	9.014	-
	<u>156.417</u>	<u>17.269</u>

20. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de marzo 2017 y 2016, la Sociedad no presenta otras ganancias.

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 marzo de 2017, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	292
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	15
Más de 3 cuotas vencidas	0
	<hr/>
	307

Riesgo de tasas de interés:

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los noveles 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	31-03-2017	31-03-2016
CLP	- 649.852,45	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.

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 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 Intermedios.

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 Intermedios.

24. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (22 de mayo de 2017) , no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros intermedios.

* * * * *