

Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 30 de septiembre de 2015.

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.....	14
Nota 4 - Otros activos financieros	14
Nota 5 - Otros activos no financieros	14
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	15
Nota 8 - Propiedad, Planta y Equipos	17
Nota 9 - Otros activos.....	18
Nota 10 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	19
Nota 11 - Anticipo clientes	19
Nota 12 - Provisiones	19
Nota 13 - Otros pasivos no financieros	19
Nota 14 - Patrimonio	20
Nota 15 - Operaciones con partes relacionadas	20
Nota 16 - Ingresos por intereses y reajustes	21
Nota 17 - Ingresos y gastos operacionales	21
Nota 18 - Administración de riesgo.....	21
Nota 19 - Hechos relevantes.....	22
Nota 20 - Hechos posteriores	23

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3	661.790	660.252
Otros activos financieros	4	101.620	-
Otros activos no financieros	5	301.443	10.013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	493.053	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	15	3.927	-
Impuestos corrientes	7	7.007	1.477
Impuestos diferidos	7	57.675	21.561
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.626.515	693.303
Propiedad, planta y equipos, neto	8	6.154	5.141
Otros activos	9	23.755	9.440
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		29.909	14.581
TOTAL ACTIVOS		1.656.424	707.884
PASIVOS			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por	10	119.567	-
Otras provisiones a corto plazo		67	-
Anticipo de clientes	11	16.980	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	12	3.092	444
Otros pasivos no financieros	13	2.542	1.013
TOTAL PASIVOS		142.248	1.457
PATRIMONIO:			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	14	1.651.342	750.000
Resultados acumulados		(43.573)	-
Pérdida del período		(93.593)	(43.573)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.514.176	706.427
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.656.424	707.884

Las notas adjuntas N°1 al 20, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015**
(En miles de pesos - M\$)

		Por el período de 9 meses terminados al 30-09-2016	Por el período de 182 días terminados al 30-09-2015	Por el período de 3 meses julio a sept. 2016	Por el período de 3 meses julio a sept. 2015
	Notas	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17.a	4.339	-	4.339	-
Costo de ventas		-	-	-	-
Ganancia bruta		4.339	-	4.339	-
Otros ingresos	16	16.163	8.972	5.357	5.941
Gastos de administración	17.b	(141.208)	-	(60.425)	(19.199)
Otros gastos, por función	17.b	(12.671)	(36.974)	(12.671)	-
Ganancia de actividades operacionales		(133.377)	(28.002)	(63.400)	(13.258)
Costos financieros		(20)	(37)	-	(37)
Diferencia de cambio		3.690	-	3.690	-
Pérdida antes de impuestos		(129.707)	(28.039)	(59.710)	(13.295)
Gastos por impuestos a las ganancias	7	36.114	-	32.817	-
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(93.593)	(28.039)	(26.893)	(13.295)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Pérdida del período		(93.593)	(28.039)	(26.893)	(13.295)

Las notas adjuntas N°1 al 20, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015
(En miles de pesos - M\$)

	Por el período de 9 meses terminados al 30-09-2016 M\$	Por el período de 182 días terminados al 30-09-2015 M\$	Por el período de 3 meses julio a sept. 2016 M\$	Por el período de 3 meses julio a sept. 2015 M\$
PÉRDIDA DEL PERIODO	(93.593)	(28.039)	(26.893)	(13.295)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	-	-	-	-
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	-	-	-	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	<u>(93.593)</u>	<u>(28.039)</u>	<u>(26.893)</u>	<u>(13.295)</u>

Las notas adjuntas N°1 al 20, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015**

(En miles de pesos - M\$)

	Capital M\$	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
Resultado integral del período	-	-	-	(93.593)	-	(93.593)
Patrimonio al 30 de septiembre de 2016	1.651.342	-	(43.573)	(93.593)	-	1.514.176

	Capital M\$	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 período	-	-	-	(28.039)	-	(28.039)
Patrimonio al 30 de septiembre de 2015	750.000	-	-	(28.039)	-	721.961

Las notas adjuntas N°1 al 20, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 y AL 30 DE SEPTIEMBRE 2015.
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	30-09-2016 M\$	30-09-2015 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	1	-	-
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		1.877	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(707.229)	-
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(94.370)	(5.972)
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		(12.074)	(31.316)
		<u>(811.795)</u>	<u>(37.288)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación			
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		20	-
Intereses recibidos	11	16.163	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	(103)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(94.197)	-
		<u>(889.809)</u>	<u>(37.391)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	10	(3.927)	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	6	(1.753)	(2.496)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles		-	-
Compras de activos intangibles		(14.315)	-
Cobros a entidades relacionadas		10.000	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		-	8.972
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(37)
		<u>(9.995)</u>	<u>6.439,00</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	-
Colocación de acciones de pago		901.342	750.000
Reembolsos de préstamos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
		<u>901.342</u>	<u>750.000</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		1.538	719.048
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		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>1.538</u>	<u>719.048</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<u>660.252</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	<u><u>661.790</u></u>	<u><u>719.048</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 20, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS NO AUDITADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016.

(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 de viviendas y la 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren el siguiente período:

- Estados de Situación Financiera Intermedios no auditados al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios no auditados por el período terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estado de Resultados Integrales por Función Intermedios no auditados por el período de nueve y tres meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y por el período de 182 días terminado el 30 de septiembre de 2015.

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

a) **Período contable (continuación)**

- Estados de Otros Resultados Integrales Intermedios no auditados por el período de nueve y tres meses terminado al 30 de septiembre de 2016 y por el período de 182 días terminado al 30 de septiembre de 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios no auditados por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2016 y por el período de 182 días terminado al 30 de septiembre de 2015.

b) **Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

Estos estados financieros intermedios reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

Los Estados Financieros intermedios han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 23 de noviembre 2016.

c) **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.

d) **Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros intermedios 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.

e) **Créditos por cobrar a clientes 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

f) Otros activos no financieros

Corresponden principalmente a la 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.

g) Otros activos

- Activo transitorio corresponde al desarrollo 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.

h) 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.

- 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”).

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

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.

i) Contratos de leasing

La Sociedad entrega viviendas en arriendo con opción de compra, 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.

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**”

j) Transacciones con entidades relacionadas

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

k) 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.

l) 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

m) Provisión deuda incobrables

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, vamos a determinar 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, vamos a ir ajustando este indicador trimestralmente, acumulando las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

n) 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.

o) 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.

p) 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

q) 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 INTERMEDIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

r) 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. Esta partida se presenta bajo el rubro de Provisiones.

s) 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 30 de septiembre de 2016 la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

t) 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.

u) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios 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

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

t) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas normas no tuvo impacto en los estados financieros intermedios 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>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Periodos 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)	Periodos 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)	Periodos 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:

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Cuentas bancarias	(11.692)	9.341
Depósitos a plazo	673.586	650.911
Otros efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(104)</u>	<u>-</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>661.790</u></u>	<u><u>660.252</u></u>

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	101.620	-
	<u>101.620</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>101.620</u></u>	<u><u>-</u></u>

5. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Anticipo proveedores	244.998	-
Deudores varios	27.783	10.013
Comisiones operaciones leasing	7.037	-
Fondos a rendir	500	-
Activos adquiridos para leasing	<u>21.125</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>301.443</u></u>	<u><u>10.013</u></u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
Deudores por leasing	759.737	-
Int. Diferido contrato leasing	(380.209)	-
Cuentas por cobrar subsidios	<u>113.525</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>493.053</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

El detalle del impuesto por recuperar al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015 es el siguiente:

	30-09-2016 M\$	31-12-2015 M\$
IVA crédito fiscal	<u>7.007</u>	<u>1.477</u>
Total	<u><u>7.007</u></u>	<u><u>1.477</u></u>

b. Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdida tributaria correspondiente a M\$245.076.- y M\$ M\$89.392.- respectivamente.

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2016		2015	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$	Corto plazo M\$
Provisión vacaciones	788	-	107	-
Otras provisiones de gastos	16	-	-	-
Activo fijo tributario	41	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	(1.989)	-	-	-
Pérdida tributaria	58.818	-	21.454	-
Total	57.674	-	21.561	-

d. Gasto por impuestos

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 30 de septiembre 2016 y 30 de septiembre de 2015 es la siguiente:

	30-09-2016 M\$	30-09-2015 M\$
Gasto tributario corriente:		
Ajuste ingreso tributario	-	-
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	36.114	-
Total	36.114	-

	Saldo 30-09-2016 M\$	Saldo 30-09-2015 M\$
Gasto por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(93.593)	(28.039)
Tasa legal de impuestos vigente	24%	22,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(22.461)	(6.309)
C.M. Pérdida Tributaria	536	0
Diferencia de tasa	171	0
Diferencia Bases Iniciales	194	0
Otros	57.674	6.309
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	36.114	0
Tasa impositiva efectiva	-38,59%	0,00%

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 30 de septiembre 2016 y 31 diciembre de 2015, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	6.154	5.141
Máquinas y equipos de oficina, Neto	900	539
Equipos computacionales, Neto	2.760	1.802
Muebles de oficina, Neto	2.494	2.800

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	7.106	5.353
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	1.106	588
Equipos computacionales, Bruto	3.143	1.908
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Depreciacion acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	952	212
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos ofici	206	49
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	383	106
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	363	57

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (continuación)

Período Actual 30.09.2016	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	1.235	-	1.753
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(157)	(277)	(306)	(740)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	361	958	(306)	1.013
Propiedades, Planta y Equipo	900	2.760	2.494	6.154
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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 23.755 y M\$ 9.440, según el siguiente detalle.

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Activo Transitorio	23.755	9.440
Totales	23.755	9.440

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Proveedores act. para leasing (cartas resguardo)	119.567	-
	<u>119.567</u>	<u>-</u>
Totales	<u>119.567</u>	<u>-</u>

11. ANTICIPO DE CLIENTES

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Anticipo clientes (Pago cuota inicial)	2.344	-
Anticipo clientes leasing	18.528	-
Anticipo clientes mutuo hipotecario	(3.892)	-
	<u>16.980</u>	<u>-</u>
Total	<u>16.980</u>	<u>-</u>

12. PROVISIONES

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 3.092 y M\$ 444, respectivamente.

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Saldo Inicial	444	-
Liberación	(463)	-
Constitución	<u>3.111</u>	<u>444</u>
Totales	<u>3.092</u>	<u>444</u>

13. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	30-09-2016	31-12-2015
	M\$	M\$
Otros acreedores	168	-
Impuesto 2da categoría	125	-
Impuesto único al trabajador	244	102
Imposiciones para AFP	2.005	911
	<u>2.542</u>	<u>1.013</u>
Totales	<u>2.542</u>	<u>1.013</u>

14. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2016 y 31 diciembre de 2015 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2016			2015		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° 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	170.694	100	1.651.342	75.000	100	750.000

c) Aumento de Capital

Con fecha 14 de julio de 2016 se produce la materialización del 50% del aumento de capital acordado en Junta 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 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 30 de septiembre del 2016 y al 31 de diciembre de 2015, no se han pagado dividendos a sus accionistas.

15. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene cuentas por cobrar con entidades relacionadas ascendentes a M\$3.927.-y M\$0 con Securitizadora Security S.A., respectivamente.

b) Contratos con partes relacionadas

No se han realizado contratos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

- c) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

16. INGRESOS POR INTERESES Y REAJUSTES

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2016 y 2015, la Sociedad presenta ingresos operacionales por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo y pactos por un monto de M\$ 16.163.- y M\$ 8.972.-, respectivamente.

17. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

- a) Otros ingresos operacionales

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2016 y 2015, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por concepto de intereses devengados de operaciones leasing por un monto de M\$ 4.339.- y M\$ 0.-, respectivamente.

- b) Otros gastos operacionales

Durante el período terminado al 30 de septiembre 2016 y 2015, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de constitución de la Sociedad que ascienden a M\$ 12.671.- y M\$ 36.974.-, respectivamente.

18. ADMINISTRACION DE RIESGO

Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa de introducción al mercado dado que es una empresa que se constituyó el segundo trimestre de 2015. Es una Sociedad que al cierre de los estados financieros al 30 de septiembre 2016 ha originado 26 casos de contratos de Leasing Habitacional (Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, amparados por la Ley N° 19.281) y que a futuro planea profundizar esta actividad de manera de lograr una masa crítica de activos potencialmente securitizables.

A partir de lo anterior, los riesgos a los que se ve enfrentada esta Sociedad en la actualidad son bastante acotados, ya que no posee endeudamiento financiero y todos los recursos para financiar la compra de activos y pago de remuneraciones, entre otros, provienen de su capital inicial.

Dado lo anterior se presenta el siguiente análisis de riesgos:

Riesgo de Tasa de Interés: El principal riesgo de tasa de interés doce relación con variaciones en la tasa de venta de los contratos de leasing originados la que se relaciona con la evolución de la tasa libre de riesgo para instrumentos de similar duración y plazo que los contratos originados. En el futuro relevante, no se observa una expectativa al alza de tal tasa, por lo que estimamos que el riesgo se encuentra contralado.

Riesgo de Crédito: Se maneja una política de riesgo crediticio específica que se nutre de la experiencia en el nicho de las personas que trabajan en la empresa, las mejores prácticas de mercado y del foco en la originación de créditos con subsidio habitacional. Con base a ello, estimamos que el riesgo de crédito está controlado.

Riesgo de Liquidez: La liquidez que posee la Sociedad se debe a su capital inicial, el que está siendo ampliado con la consecución de líneas de crédito bancarias.

Riesgo Operacional: La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa. A medida que se vayan generando las nuevas originaciones iremos revisando y mejorando la identificación de los factores de riesgo. Estamos iniciando los contactos con las distintas áreas de riesgo de Grupo Security para poder revisar y monitorear el proceso y los factores de riesgos definidos.

19. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios (23 de noviembre 2016), no existen otros hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros.

* * * * *