

Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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.....	28
Nota 4 - Otros activos financieros	28
Nota 5 - Otros activos no financieros	28
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	29
Nota 7 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	30
Nota 8 - Propiedad, planta y equipos neto.....	32
Nota 9 - Otros activos.....	34
Nota 10 - Otros pasivos financieros	34
Nota 11 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	35
Nota 12 - Otras provisiones.....	35
Nota 13 - Provisiones por beneficios a los empleados	35
Nota 14 - Otros pasivos no financieros	36
Nota 15 - Patrimonio	36
Nota 16 - Operaciones con partes relacionadas	37
Nota 17 - Ingresos de actividades ordinarias.....	39
Nota 18 - Otros ingresos y gastos.....	39
Nota 19 - Gasto de administración	39
Nota 20 - Otrao ingresos.....	39
Nota 21 - Otras ganancias.....	40
Nota 22 - Administración de riesgo.....	40
Nota 23 - Compromisos y contingencias.....	41
Nota 24 - Hechos relevantes.....	42
Nota 25 - Hechos posteriores	42

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE MARZO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	3	130.459	408.855
Otros activos financieros	4	286.051	231.858
Otros activos no financieros	5	1.309.117	369.432
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	6	4.181.393	6.919.828
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	16a	-	1.494.653
Impuestos diferidos	7c	201.907	247.519
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		6.108.927	9.672.145
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	8	10.582	10.121
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	27.133	30.040
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		37.715	40.161
TOTAL ACTIVOS		6.146.642	9.712.306
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	10	-	4.311.333
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	609.062	881.227
Otras provisiones	12	84.638	88.192
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	16b	4.218.405	3.313.560
Provisiones por beneficios a los empleados	13	27.087	32.630
Otros pasivos no financieros	14	11.083	19.265
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.950.275	8.646.207
PATRIMONIO:			
Capital pagado	15	1.651.342	1.651.342
Otras reservas		(4.908)	(6.319)
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(578.924)	(223.752)
Ganancias (Pérdidas) del año		128.857	(355.172)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1.196.367	1.066.099
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.146.642	9.712.306

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

		Por el año terminado al	
	Notas	31-03-2018 M\$	31-03-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	42.539	66.525
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		42.539	66.525
Otros ingresos	20	556.176	5.601
Ingresos financieros	18.a	-	-
Gastos de administración	19	(229.194)	(156.417)
Otros gastos, por función	18.b	(129.489)	(21.572)
Otras ganancias (pérdidas)	21	-	-
Ganancia de actividades operacionales		240.033	(105.863)
Costos financieros		(85.927)	(21.840)
Resultado por unidad de reajuste		19.842	4.775
Pérdida antes de impuestos		173.947	(122.928)
Utilidad (pérdida) por impuestos a las ganancias	7d	(45.090)	32.659
Pérdida procedente de operaciones continuadas		128.857	(90.269)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida del período		128.857	(90.269)

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2018 Y 2017

(En miles de pesos - M\$)

	Por el año terminados al	
	31-03-2018	31-03-2017
	M\$	M\$
PÉRDIDA DEL PERÍODO	128.857	(90.269)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>(6.723)</u>	<u>(55.204)</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	(6.723)	(55.204)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>1.815</u>	<u>14.851</u>
Total de otros resultados integrales	<u>(4.908)</u>	<u>(40.353)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u><u>123.949</u></u>	<u><u>(130.622)</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2018 Y 2017

(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 2018	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(355.172)	355.172	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	1.932	-	-	-	1.932
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(521)	-	-	-	521
Resultado integral del período	-	-	-	128.857	-	128.857
Patrimonio al 31 de marzo de 2018	1.651.342	(4.908)	(578.924)	128.857	-	1.196.367

	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	750.000	(26.580)	(43.573)	(180.179)	-	499.668
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(180.179)	180.179	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	901.342	-	-	-	-	901.342
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(28.624)	-	-	-	(28.624)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	7.151	-	-	-	7.151
Resultado integral del período	-	-	-	(90.269)	-	(90.269)
Patrimonio al 31 de marzo de 2017	1.651.342	(48.053)	(223.752)	(90.269)	-	1.289.268

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO NO AUDITADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO 2018 Y 2017
(En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-03-2018 M\$	31-03-2017 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		4.535.206	99.755
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		236.762	11.454
Otros cobros por actividades de operación		238.666	36.394
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(5.438.179)	(3.090.835)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(157.036)	(97.531)
Otros pagos por actividades de operación		(311.572)	(68.285)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(896.153)	(3.109.048)
Dividendos pagados			-
Dividendos recibidos			-
Intereses pagados		(645)	(342)
Intereses recibidos		5.758	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		65.834	(13.169)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(825.206)	(3.122.559)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos de entidades relacionadas	10	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	8	(1.143)	(2.484)
Compras de activos intangibles		-	(3.000)
Cobros a entidades relacionadas		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		-	-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(1.143)	(5.484)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	-
Préstamos otorgados		-	-
Importes procedentes de préstamos		115.788	4.833.390
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		115.788	4.833.390
Préstamos de entidades relacionadas		2.824.282	304.350
Reembolsos de préstamos		(2.392.117)	(2.037.013)
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		547.953	2.901.992
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		(278.396)	(226.051)
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		(278.396)	(226.051)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	3	408.855	298.633
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	130.459	72.582

Las notas adjuntas N°1 al 25, forman parte integral de estos estados financieros.

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	
	2018	2017
	%	%
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 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados al 31 de marzo de 2018 y 2017.
- Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

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 2018 y 2017.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo intermedios no auditados por el período de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 22 de mayo de 2018.

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:

	31-03-2018	31-12-2017
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>26.966,89</u>	<u>26.798,14</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 actúen 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y al 31 de diciembre 2017, 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 enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Las Enmiendas, que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2017, no tienen un efecto significativo en los Estados Financieros Inmobiliaria Casanuestra S.A.

- b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones 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
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021
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
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	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.
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 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
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
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

NIIF 9, Instrumentos Financieros

NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. Otra versión de NIIF 9 fue emitida en julio de 2014, para principalmente incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros, y b) limitadas modificaciones para los requerimientos de clasificación y medición mediante la introducción de la categoría de medición “valor razonable a través de otros resultados integrales” para ciertos instrumentos de deuda no complejos.

Los requerimientos clave de NIIF 9 son los siguientes:

Clasificación y Medición: Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las entidades podrían realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociación, ni es una consideración contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, donde generalmente los ingresos por dividendos serían reconocidos en resultados.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenta en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o ampliaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son clasificados posteriormente a resultados. Bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado para ser medido a valor razonable con efecto en resultados se presenta como pérdida o ganancia.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

NIIF 9, Instrumentos Financieros (continuación)

Deterioro: En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Contabilidad de Coberturas: Los nuevos requerimientos generales de contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura actualmente disponibles en NIC 39. Bajo NIIF 9, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de cobertura, específicamente se ha ampliado los tipos de instrumentos que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, la prueba de efectividad ha sido revisada y reemplazada con el principio de ‘relación económica’. La evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no será requerida. También se han introducido requerimientos mejorados de revelación acerca de las actividades de gestión de riesgos de la entidad.

NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018. Se permite su adopción anticipada.

La administración Inmobiliaria Casanuestra S.A., considera que esta modificación no tendrá impacto relevante sobre sus estados financieros consolidados.

NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

El 28 de mayo de 2014, el IABS publicó NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. NIIF 15, establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes. Cuando la aplicación de NIIF 15 se haga efectiva, reemplazará las guías actuales de reconocimiento de ingresos en NIC 18 *Ingresos*, NIC 11 *Contratos de Construcción*, y las interpretaciones relacionadas.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes (continuación)

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Bajo NIIF 15, una entidad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

Se han agregado guías más prescriptivas en NIIF 15 para tratar escenarios específicos. Además, se requieren revelaciones más extensas.

En abril de 2016, el IASB publicó Clarificaciones a NIIF 15 en relación con la identificación de obligaciones de desempeño, consideraciones de principal versus agente, así como también guías de aplicación para licencias.

NIIF 15, incluyendo las aclaraciones emitidas en abril de 2016, es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden escoger aplicar NIIF 15 retrospectivamente o utilizar un enfoque modificado de transición, el cual consiste en aplicar NIIF 15 retrospectivamente solamente a los contratos que sean contratos finalizados a la fecha de aplicación inicial

La administración ha considerado el potencial impacto de la adopción de esta Norma, y ha concluido que la norma NIIF 15 de Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes, no tendrá impacto relevante en los actuales modelos de operación de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

NIIF 16, Arrendamientos

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó NIIF 16 *Arrendamientos*. NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de acuerdos de arrendamiento y los tratamientos contables tanto para los arrendatarios como para los arrendadores. Cuando se haga efectiva la aplicación de NIIF 16, ésta reemplazará las actuales guías para arrendamientos incluyendo NIC 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La distinción entre arrendamiento operativo (fuera de balance) y arrendamientos financieros es removida para la contabilización de los arrendatarios, y es reemplazada por un modelo donde un activo por derecho a uso y un correspondiente pasivo tienen que ser reconocidos por los arrendatarios para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de importe bajo.

El activo por derecho a uso es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses y los pagos del arrendamiento, así como también de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Adicionalmente, la clasificación de flujos de efectivo también se verá afectada dado que bajo NIC 17 los pagos de arrendamientos operativos se presentan como flujos de caja operacionales; mientras que bajo el modelo de NIIF 16, los pagos de arrendamiento serán divididos entre la porción de pagos de principal e intereses los cuales serán presentados como flujos de efectivo de financiamiento y operacionales, respectivamente.

En contraste con la contabilización para los arrendatarios, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos contables de NIC 17 para los arrendadores, y continúa requiriendo a los arrendadores clasificar los arrendamientos ya sea como arrendamientos operativos o financieros.

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada para las entidades que apliquen NIIF 15 en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16. Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si se escoge el último enfoque, una entidad no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, cuando sea apropiado).

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., está evaluando el impacto de la aplicación de las NIIF 16, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que esta norma tendrá hasta que se realice una revisión detallada.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables

NIIF 17, Contratos de Seguros

El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó NIIF 17, *Contratos de Seguros*. La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*. El objetivo de la nueva norma es asegurar que la entidad proporcione información relevante que represente fielmente los derechos y obligaciones provenientes de los contratos de seguro que emite.

NIIF 17 establece un Modelo General, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘*Enfoque de Honorarios Variables*’ (“*Variable Fee Approach*”). El Modelo General es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘*Enfoque de Asignación de Prima*’ (“*Premium Allocation Approach*”).

El Modelo General usará supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

La utilidad proveniente de la venta de pólizas de seguros es diferida en un componente pasivo separado en el día 1 y agregada en grupos de contratos de seguro; luego es reportada sistemáticamente a través de utilidad o pérdida durante el período en el cual los aseguradores proporcionan cobertura luego de hacer ajustes derivados de cambios en los supuestos relacionadas con la cobertura futura.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28)

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28). Las enmiendas abordan el conflicto entre los requerimientos de la NIC 28 “*Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*” y NIIF 10 “*Estados Financieros Consolidados*” y aclara el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un Inversor a la Asociada o Negocio Conjunto, de la siguiente manera: (i) requiere el reconocimiento total en los estados financieros del inversionista de las pérdidas y ganancias derivadas de la venta o la aportación de los activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 *Combinaciones de negocios*), (ii) requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas en los activos que no constituyen un negocio.

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28) (continuación)

es decir, reconocer una ganancia o pérdida sólo en la medida de los intereses de los Inversores no relacionados en dicha Asociada o Negocio Conjunto.

El 17 de diciembre de 2015, el IASB publicó enmiendas finales a “venta o aportación de activos entre un inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto”. Las enmiendas aplazan la fecha de vigencia hasta que el proyecto de investigación sobre el método de la participación haya concluido.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)

El 20 de junio de 2016, el IASB publicó modificaciones finales a la NIIF 2 “Pagos basados en acciones” que aclara la clasificación y medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las enmiendas abordan varias peticiones que el IASB y el Comité de Interpretaciones de las NIIF recibieron y que el IASB decidió abordar en una combinación del proyecto de alcance restringido.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las modificaciones se aplicarán de forma prospectiva. Sin embargo, la aplicación retroactiva si se permite, si esto es posible sin el uso de la visión retrospectiva. Si una entidad aplica las enmiendas de forma retrospectiva, debe hacerlo para todas las modificaciones respectivas.

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

aa) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

bb)

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)

El 12 de septiembre de 2016, el IASB publicó la aplicación de NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro”. Las enmiendas tienen por objeto abordar las preocupaciones sobre las diferentes fechas de vigencia entre NIIF 9 y la nueva norma sobre contratos de seguros.

Como se ha hecho evidente que la fecha efectiva de NIIF 17 ya no puede ser alineada con la entrada en vigor de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, se ha solicitado al IASB retrasar la aplicación de la NIIF 9 para las actividades de seguros y alinear la fecha de vigencia de la NIIF 9 para aquellas actividades con la entrada en vigencia de la nueva norma los contratos de seguro.

Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4) (continuación)

Las modificaciones proporcionan dos opciones para las entidades que emiten contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: una opción permite a las entidades reclasificar, de la utilidad o pérdida de otro resultado integral, algunos de los ingresos o los gastos derivados de los activos financieros designados; este es el llamado enfoque de superposición; una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad principal consista en la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el llamado enfoque de aplazamiento.

Una entidad aplicará el procedimiento de superposición de forma retroactiva para calificar los activos financieros cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. La aplicación del enfoque de superposición requiere la revelación de información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros entender cómo se calcula el importe reclasificado en el periodo de referencia y el efecto de que la reclasificación de los estados financieros.

Una entidad aplicará el procedimiento de aplazamiento para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 enero 2018. La aplicación del enfoque de aplazamiento necesita ser revelada, junto con información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender cómo el asegurador clasificó para la exención temporal y comparar los aseguradores que aplican la exención temporal con las entidades que aplican NIIF 9. El aplazamiento sólo puede hacerse uso durante los tres años siguientes al 1 de enero de 2018.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

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)

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Transferencias de Propiedades de Inversión (enmiendas a la NIC 40) para aclarar transferencias de propiedades a, o de, propiedades de inversión.

Las enmiendas a la NIC Propiedades de Inversión corresponden a: (i) Enmienda el párrafo 57 para indicar que una entidad transferirá una propiedad a, o de, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay evidencia de un cambio en el uso. Un cambio de uso ocurre si la propiedad cumple, o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí sola no constituye evidencia de un cambio de uso; y (ii) La lista de ejemplos de evidencia del párrafo 57 a) – d) se presenta como una lista no exhaustiva de ejemplos en lugar de una lista exhaustiva.

Las enmiendas son efectivas para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Mejoras anuales Ciclo 2014-2016

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2014-2016”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a NIIF 1 y NIC 28, las cuales no son todavía de aplicación obligatoria. Las mejoras anuales también incluyen modificaciones a NIIF 12, la cual es de aplicación obligatoria para la Sociedad.

Las modificaciones a NIC 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo u otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible de forma separada por cada asociada o negocio conjunto, y la elección debería ser realizada en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión de mantener la medición a valor razonable aplicada por sus asociadas y negocios conjuntos que sean entidades de inversión cuando aplican el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta elección está disponible para cada asociada y negocio conjunto que es una entidad de inversión. Las modificaciones aplican retrospectivamente, se permite la aplicación anticipada.

Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Características de prepago con compensación negativa (Enmiendas a NIIF 9)

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa (Enmiendas a NIIF 9) para abordar ciertos temas relacionados con la clasificación de ciertos específicos activos financieros prepagables bajo NIIF 9, modificando los requerimientos existentes en NIIF 9 con respecto a derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocio, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales) incluso en el caso de pagos con compensación negativa.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada de manera que las entidades puedan aplicar las modificaciones junto con la aplicación inicial de NIIF 9.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28)

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28) para aclarar que las entidades apliquen NIIF 9 a aquellas participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forman parte de una inversión neta en la asociada o negocio conjunto, pero para la cual no se aplica el método de la participación.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta enmienda pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Mejoras anuales Ciclo 2015-2017

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2017”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a las siguientes normas:

- **NIIF 3 y NIIF 11** – Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio.
- Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

- **NIC 12** – Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
- **NIC 23** – Las modificaciones aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad *generalmente* pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

Las enmiendas a NIIF 3 y NIIF 11, NIC 12, y NIC 23 son todas efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió la CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago". La CINIIF 22 establece como determinar la 'fecha de la transacción' para propósitos de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración por ese ítem ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera lo cual resulta en el reconocimiento de un activo no monetario y un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción, es la fecha en la cual la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que se origina del pago o recibo por anticipado de la consideración. Si hay múltiples pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo por anticipado de la consideración.

CINIIF 22 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades pueden aplicar la Interpretación, ya sea, prospectiva o retrospectivamente. Se establecen consideraciones transicionales específicas para la aplicación prospectiva.

En opinión de la Administración, no se espera que la aplicación futura de esta nueva interpretación pueda tener un efecto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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

z) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos a las Ganancias". La Interpretación establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

- (i) determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.
 - c.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias (continuación)

CINIIF 23 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar CINIIF 23, ya sea, de manera totalmente retrospectiva o una aplicación retrospectiva modificada sin re-expresión de información comparativa.

La administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A., no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva norma.

cc) Reclasificaciones

Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 ha efectuado algunas reclasificaciones menores, con el objeto de permitir una mejor presentación y comparación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

Los rubros que tuvieron reclasificaciones conceptuales, dentro de las mismas notas explicativas, para efectos de una mejor presentación y comparación son:

-Nota 9, Activos intangibles distintos de la plusvalía, hasta el 30 de junio de 2017 se presentaba como Otros activos.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Cuentas bancarias	126.195	75.485
Depósitos a plazo		-
Cuenta corriente inversiones	<u>4.264</u>	<u>333.370</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u><u>130.459</u></u>	<u><u>408.855</u></u>

4. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing desmaterializado	292.774	240.514
Provisión por valor de mercado (1)	<u>(6.723)</u>	<u>(8.656)</u>
Totales	<u><u>286.051</u></u>	<u><u>231.858</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:

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	1.262.211	310.263
Deudores varios	31.194	41.559
Fondos a rendir	9.288	14.759
Garantía de arriendos	6.424	2.851
Tasaciones por cobrar	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>1.309.117</u></u>	<u><u>369.432</u></u>

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Deudores por leasing	5.508.910	5.505.645
Int. diferido contrato leasing	(2.935.236)	(2.915.113)
Comisiones diferidas por operaciones leasing	58.226	53.080
Deudores por mutuos hipotecarios	-	3.196.064
Doctos y cuentas por cobrar	1.549.493	1.080.152
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>4.181.393</u>	<u>6.919.828</u>

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	31-03-2018			31-12-2017		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
8	-	-	-	-	-	-
12	66.550	(26.991)	39.559	72.174	(30.482)	41.692
15	202.566	(96.714)	105.852	253.661	(116.917)	136.744
20	5.239.794	(2.811.531)	2.428.263	5.179.810	(2.767.714)	2.412.096
Total	5.508.910	(2.935.236)	2.573.674	5.505.645	(2.915.113)	2.590.532

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo (años)	31-03-2018			31-12-2017		
	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por mutuo	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	-	-	-	22.145	(6.066)	16.079
15	-	-	-	80.794	(26.058)	54.736
20	-	-	-	491.467	(196.392)	295.075
25	-	-	-	5.266.315	(2.436.141)	2.830.174
30	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	5.860.721	(2.664.657)	3.196.064

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 no existen impuestos por recuperar.

b. Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$888.075.- y M\$730.007.- respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2018		2017	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	7.313	-	8.810	-
Otras provisiones de gastos	22.545	-	22.545	-
Activo fijo	10.396	-	10.999	-
Activo fijo tributario leasing	1.126.396	-	1.157.399	-
Pérdida tributaria	197.102	-	238.114	-
Deudores leasing	(694.892)	-	(699.443)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(450.532)	-	(465.980)	-
Otros	(16.421)	-	(27.262)	-
Totales	<u>201.907</u>	<u>-</u>	<u>245.182</u>	<u>-</u>
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	1.815		2.337	
Total Activo (Pasivo) por impuesto diferido	<u>203.722</u>	<u>-</u>	<u>247.519</u>	

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:

	31-03-2018 M\$	31-03-2017 M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	(45.090)	32.659
Totales	<u>(45.090)</u>	<u>32.659</u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-03-2018 M\$	31-03-2017 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	173.947	(122.928)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	25,5%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(46.966)	31.348
C.M. Pérdida Tributaria	-	-
Diferencia de tasa	-	-
Diferencia Bases Iniciales	-	-
CM perdida tributaria	-	268
Otros	1.876	1.043
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(45.090)</u>	<u>32.659</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>25,92%</u>	<u>26,57%</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	10.582	10.121
Máquinas y equipos de oficina, Neto	3.200	2.335
Equipos computacionales, Neto	5.500	5.802
Muebles de oficina, Neto	1.882	1.984

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	14.565	13.422
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	4.465	3.322
Equipos computacionales, Bruto	7.243	7.243
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857

Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	3.983	3.301
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina	1.265	987
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales	1.743	1.441
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina	975	873

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACIÓN)

Período Actual 31-03-2018	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	2.335	5.802	1.984	5.829
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	1.142	-	-	1.142
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(277)	(302)	(102)	(681)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	865	(302)	(102)	461
Propiedades, Planta y Equipo	3.200	5.500	1.882	10.582
Período Anterior 31-12-2017	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	2.216	4.099	-	6.315
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(689)	(926)	(408)	(2.023)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	1.527	3.173	(408)	4.292
Propiedades, Planta y Equipo	2.335	5.802	1.984	10.121

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre 2017, la Sociedad registra otros activos no corrientes ascendentes a M\$ 27.133.- y M\$ 30.040.-, según el siguiente detalle.

	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Desarrollo software	27.133	30.040
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>27.133</u>	<u>30.040</u>

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Crédito en \$	-	4.311.333
Crédito bancario en UF (línea de crédito)	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>-</u>	<u>4.311.333</u>

El detalle de las obligaciones al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Rut Entidad Acreedora	Nombre Entidad Acreedora	Pais Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortizacion	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable			
								Vencimiento			Total
								0-90 días	91 días -1 año	1 año y más	
Préstamo	96.655.860-1	Factoring Security S.A.	CHILE	CLP		0,70%	0,70%	4.311.333	-	-	4.311.333
Total								<u>4.311.333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.311.333</u>

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Depósitos por aclarar	12.197	20.373
Anticipo clientes cuota inicial propiedad	(442)	(274)
Anticipo clientes operación leasing	39.768	30.259
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	24.162	21.516
Cartas de resguardo	533.377	809.353
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u><u>609.062</u></u>	<u><u>881.227</u></u>

12. OTRAS PROVISIONES

Las provisiones constituidas corresponden a los siguientes conceptos y montos:

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	84.638	88.192
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u><u>84.638</u></u>	<u><u>88.192</u></u>

13. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 28.817.- y M\$ 24.875.-, respectivamente.

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	32.630	24.875
Liberación	(5.855)	(3.630)
Constitución	312	11.385
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u><u>27.087</u></u>	<u><u>32.630</u></u>

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Otros acreedores	1.935	10.142
Impuesto 2da. categoría	875	378
Impuesto único al trabajador	2.576	2.832
Imposiciones para AFP	5.697	5.913
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>11.083</u>	<u>19.265</u>

15. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2018			2017		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° 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) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre 2017, es el siguiente:

	<u>31-03-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	\$	\$
Otras reservas		
Saldo inicial	(6.319)	(26.580)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	1.932	17.924
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	<u>(521)</u>	<u>2.337</u>
Saldo Final	<u><u>(4.908)</u></u>	<u><u>(6.319)</u></u>

e) Dividendos

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

<u>Cuentas por cobrar relacionada</u>					
<u>Sociedad</u>	<u>RUT</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Origen de la transacción</u>	<u>31-03-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
				M\$	M\$
Banco Security S.A.	97.053.000-2	Grupo	Valorización de cartera	-	21.436
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta de cartera LHE - MHE	<u>-</u>	<u>1.473.217</u>
Totales				<u><u>-</u></u>	<u><u>1.494.653</u></u>

16. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionada

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Compra MHE	587.389	609.536
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Recaudación LH	59.410	-
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo	837.861	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	2.733.745	2.704.024
Totales				<u>4.218.405</u>	<u>3.313.560</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra en otros pasivos financieros crédito con Factoring Security S.A, empresa relacionada por matriz común.

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31-03-2018 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono	Monto 31-12-2017 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Abono cpa.de cartera MHE	UF	(587.389)	-	(368.500)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	6.252.861	475.003	1.659.165	133.671
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LHE	UF	1.349.677	69.186	4.054.765	198.546
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Abono vta.de cartera LHE-MHE	UF	(837.861)	-	4.251.361	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	(59.410)	-	(86.383)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	-	448	-	448
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Línea de Crédito	UF	(115.788)	(585)	(3.052.659)	(61.031)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago línea de Crédito	UF	115.788	-	4.627.269	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	-	-	(4.340.855)	(17.937)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	Pesos	-	-	4.621.681	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Comisiones	Pesos	-	(10.140)	-	(10.140)
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Servicio prestado	Pesos	24.136	21.436	-	21.436
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	UF	-	(4.361)	(302.822)	(4.361)
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Pago Préstamo	UF	4.311.333	(55.620)	(302.822)	-
96.655.860-1	Factoring Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	-	(284.052)	(4.311.333)	(284.052)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	-	(134.316)	-	(42.862)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	(2.733.746)	(29.722)	(2.659.913)	(44.111)
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	(4.666.911)	-
96.538.310-7	Hipotecaria Security Principal S.A	Grupo	Servicio de administración	Pesos	-	-	-	(421)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras	Pesos	-	(722)	-	(4.208)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	-	-	-	(3.791)

d) Contratos con partes relacionadas

La sociedad mantiene contrato de servicios contables y de recursos humanos vigentes con sociedad Capital 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 2018 Y 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\$42.539.- y M\$ 66.525.- , respectivamente.

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos financieros

Durante el período terminado al 31 de marzo 2018 y 2017, la Sociedad presenta ingresos por concepto de intereses ganados en la colocación de depósitos a plazo, pactos y otros por un monto de M\$ 294.- y M\$5.601.-, respectivamente.

b) Otros gastos por función

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros gastos operacionales por concepto de comisiones que ascienden a M\$ 129.489.- y M\$ 21.572.-, respectivamente.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el período terminado al 31 de marzo 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	31-03-2018	31-03-2017
	M\$	M\$
Remuneraciones	157.773	111.845
Asesorías	26.131	26.439
Útiles de oficinas	341	586
Depreciación y amortización	3.588	333
Arriendos	16.147	4.587
Gastos de informática y comunicaciones	293	282
Publicidad y Propaganda	5.092	1.553
Impuestos, Contribuciones y Aportes a la SBIF	3.447	1.778
Gastos generales	16.382	9.014
	<u>229.194</u>	<u>156.417</u>

20. OTROS INGRESOS

Durante el período terminado al 31 de marzo 2018 y 2017, la Sociedad presenta otros ingresos por concepto de intereses corte cupón BVL, comisión venta bienes recuperados, estructuración de créditos y venta de cartera ascendentes a M\$555.882.- y M\$0.- respectivamente.

21. OTRAS GANANCIAS

Durante el período terminado al 31 de marzo 2018 y 2017, la Sociedad no presenta otras ganancias.

22. 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 2018, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	148
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	8
Más de 3 cuotas vencidas	0
	<hr/>
	156

Riesgo de tasas de interés:

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

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

<u>Moneda</u>	<u>31-03-2018</u>	<u>31-03-2017</u>
CLP	- 249.063,08	- 648.081,62

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 y costear las comisiones de los Agentes de Ventas.

Además, el subsidio que otorga el Fisco a los deudores asociadas a las operaciones tiene la forma de un bono emitido por el MINVU (llamados Bonos Vivienda Leasing o “BVL”). Tales bonos son entregados algunos meses después de que la Sociedad puso los fondos a disposición del vendedor de la propiedad, y por su poca liquidez en el mercado deben ser vendidos a descuento, generando un impacto en la liquidez de la Sociedad.

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de crédito abiertas con entidades locales.

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.

23. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

a) Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables

La Sociedad mantiene activos que corresponden a Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables sobre los cuales existe un compromiso traspaso (venta) a nuestra relacionada Securitizadora Security S.A., en el marco del contrato de compraventa que mantiene vigente con esta misma.

Asimismo, la Sociedad mantiene vigente un Contrato de Originación con Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A., en el cual la Sociedad se compromete a comprar todos los Mutuos Hipotecarios Endosables que se originen al amparo de dicho contrato.

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.

24. HECHOS RELEVANTES

Durante el año 2018 y al cierre de este informe, no existieron hechos relevantes a informar.

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.

25. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (23 de abril de 2018), no existen hechos posteriores a ser informados que afecten significativamente la presentación de los estados financieros intermedios.

* * * * *