

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (EX -  
SOCIEDAD INMOBILIARIA SU CASA S.A.)**

Estados financieros por los años terminados  
al 31 de diciembre de 2015  
e informe de los auditores independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
Inmobiliaria Casanuestra S.A. (ex - Sociedad Inmobiliaria Sucasa S.A.)

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

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

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

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

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

## Opinión

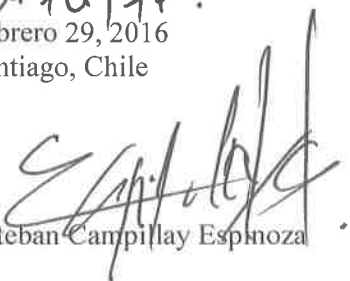
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de 274 días terminado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

## Otros Asuntos

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el 2 de abril de 2015 la Sociedad se constituyó mediante escritura pública iniciando así sus operaciones con el objeto social de adquisición de viviendas y la construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa; y además, con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad fue inscrita en el registro de entidades informantes de Superintendencia de Valores y Seguros.

Como se indica en Nota 13 a los estados financieros con fecha 21 de julio de 2015, se modificaron los estatutos de la Sociedad a través de escritura pública, modificando la razón social a Inmobiliaria Casanuestra S.A.

  
Febrero 29, 2016  
Santiago, Chile

  
Esteban Campillay Espinoza

## INDICE

### Estados Financieros

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

### Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general .....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados .....	6
Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo .....	13
Nota 4 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos .....	14
Nota 5 - Activo fijo .....	15
Nota 6 - Otros activos .....	16
Nota 7 - Provisiones .....	16
Nota 8 - Patrimonio .....	16
Nota 9 - Operaciones con partes relacionadas .....	16
Nota 10 - Ingresos por intereses y reajustes .....	17
Nota 11 - Otros ingresos y gastos operacionales .....	17
Nota 12 - Administración de riesgo .....	17
Nota 13 - Hechos relevantes .....	18
Nota 14 - Hechos posteriores .....	18

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)**

<b>ACTIVOS</b>	Notas	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3	660.252
Créditos y cuentas por cobrar a clientes		-
Deudores varios		10.013
Impuestos corrientes	4	1.477
Impuestos diferidos	4	<u>21.561</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>693.303</b>
Activos fijos	5	5.141
Otros activos	6	<u>9.440</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>14.581</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u><u>707.884</u></u></b>
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones con bancos		-
Cuentas y documentos por pagar		-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas		-
Retenciones por pagar		1.013
Provisiones	7	444
Otros pasivos		<u>-</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>1.457</u></b>
<b>PATRIMONIO:</b>		
De los propietarios de la Sociedad:		
Capital	8	750.000
Reservas		-
Dividendo mínimo		-
Utilidades retenidas:		-
Utilidad (pérdida) del período		<u>(43.573)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>706.427</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u><u>707.884</u></u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)**

	Notas	M\$
Ingresos por intereses y reajustes	10	14.911
Gastos por intereses y reajustes		<u>-</u>
<b>Ingreso neto por intereses y reajustes</b>		<u>14.911</u>
Ingresos por comisiones		-
Gastos por comisiones		<u>-</u>
<b>Ingreso neto por comisiones</b>		<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones financieras		-
Otros ingresos operacionales		<u>-</u>
<b>Total ingresos operacionales</b>		<u>14.911</u>
Provisiones por riesgo de crédito		<u>-</u>
<b>Ingreso operacional neto</b>		<u>14.911</u>
Gastos de administración		(24.932)
Otros gastos operacionales	11	<u>(55.113)</u>
<b>Total gastos operacionales</b>		<u>(80.045)</u>
<b>Resultado operacional</b>		<u>(65.134)</u>
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<u>(65.134)</u>
Impuesto a la renta	4	<u>21.561</u>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>		<u><u>(43.573)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)**

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(En miles de pesos - M\$)

---

	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERIODO	(43.573)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:	
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	<u>-</u>
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>-</u>
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	<u><u>(43.573)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
 (En miles de pesos - M\$)

	Capital M\$	Reservas M\$	Utilidades retenidas de ejercicios anteriores M\$	Utilidades retenidas (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	Total propietarios de la Sociedad M\$
Capital pagado el 2 de abril de 2015	750.000	-	-	-	-	750.000
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(43.573)	-	(43.573)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	750.000	-	-	(43.573)	-	706.427

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.



INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL PERIODO DE 274 DÍAS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	M\$
<b>Estado de flujos de efectivo</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		-
Otros cobros por actividades de operación		-
<b>Clases de pagos</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(4.348)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(24.488)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas		-
Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para		-
Otros pagos por actividades de operación		(50.490)
		<u>(79.326)</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		
Dividendos pagados		-
Intereses pagados		-
Intereses recibidos	10	14.911
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(476)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
		<u>(64.891)</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-
Compras de propiedades, planta y equipo	5	(5.353)
Intereses pagados		(64)
Intereses recibidos		-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-
Otras entradas (salidas) de efectivo	6	(9.440)
		<u>(14.857)</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Cobros por cambios en las partic. en la pro de subsidiarias que no resulta en una pérdida de		-
Préstamos otorgados		(10.000)
Colocación de acciones de pago	8	750.000
Reembolsos de préstamos		-
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
		<u>740.000</u>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
		660.252
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo.</b>		
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<u>660.252</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	3	<u>660.252</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de este estado financiero.

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(En miles de pesos - M\$)

---

#### 1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria CASANUESTRA S.A. ex Inmobiliaria Sucasa 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:

	<u>Participación</u>
	2015
	%
Capital S.A	99,99
Grupo Security S.A.	0,01

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

##### a. Período contable

Los presentes estados financieros cubren el siguiente período:

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

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

### a. Período contable (continuación)

- Estado de Otros Resultados Integrales por el período de 274 días terminado el 31 de diciembre de 2015.
- Estado de Flujos de Efectivo Directo por el período de 274 días terminado el 31 de diciembre de 2015.

### b. Bases de preparación

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

Los Estados Financieros anuales han sido aprobados por el Directorio en Sesión Extraordinaria celebrada el lunes 29 de febrero de 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 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 Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

### f. 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”).

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.

### g. 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.

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

### **g. Contratos de leasing (continuación)**

Según lo establecido en la NIC 17, se reconoce al inicio del 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.

### **h. 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.

### **i. 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.

### **j. 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 una vez al año cada mes de junio, acumulando las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

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

### **k. 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.

### **l. 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.

### **m. 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.

### **n. 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

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

### n. Deterioro (continuación)

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.

### o. 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.

### p. Indemnización por años de servicio

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

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

**q. 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.

**r. Nuevos pronunciamientos contables**

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

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

<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014

<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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

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

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, <i>Diferimiento de Cuentas Regulatorias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016



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

r. Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
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
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2016

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:

	<b>31-12-2015</b>
	M\$
Caja	9.341
Depósitos a plazo	<u>650.911</u>
Total efectivo y efectivo equivalente	<u><u>660.252</u></u>

#### 4. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

##### a. Impuestos por recuperar

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

	<b>31-12-2015</b> M\$
IVA crédito fiscal	<u>1.477</u>
Total	<u><u>1.477</u></u>

##### b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta resultados tributarios negativos ascendentes a M\$ 89.392.-

##### c. Impuestos diferidos

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

	<u>Impuestos diferidos</u>	
	<u>2015</u>	
	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
	<u>Corto</u>	<u>Corto</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Provisión vacaciones	107	-
Pérdida tributaria	<u>21.454</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>21.561</u></u>	<u><u>-</u></u>

4. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

**d. Gasto por impuestos**

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

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

5. ACTIVO FIJO

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

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>		M\$
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>		<b>5.141</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto		539
Equipos computacionales, Neto		1.802
Muebles de oficina		2.800
<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>		-
		M\$
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>		<b>5.353</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto		588
Equipos computacionales, Bruto		1.908
Muebles de oficina		2.857
<b>Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo</b>		-
		M\$
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>		<b>212</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Máquinas y equipos oficina		49
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Equipos computacionales		106
Depreciación Acumulada y Deterioro Del Valor, Muebles de oficina		57

## 5. ACTIVO FIJO (continuación)

Período Actual	Máquinas y equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Total
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial</b>	-	-	-	-
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)	-	-	-	-
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>539</b>	<b>1.802</b>	<b>2.800</b>	<b>5.141</b>

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad registra otros activos que corresponden a desarrollos de software ascendente a M\$ 9.440.-

## 7. PROVISIONES

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

## 8. PATRIMONIO

### a) Capital social

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

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

Acciones	2015		
	Nº acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	74.999	99,99	749.990
Grupo Security S.A.	1	0,01	10
<b>Total Patrimonio al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>75.000</b>	<b>100</b>	<b>750.000</b>

8. PATRIMONIO (continuación)

c) **Dividendos**

Durante el período de 274 días terminado al 31 de diciembre 2015, no se han pagado dividendos.

9. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Otros activos y pasivos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no mantiene derechos ni obligaciones con entidades relacionadas.

b) Contratos con partes relacionadas

No se han realizado contratos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015.

c) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneración

10. INGRESOS POR INTERESES Y REAJUSTES

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

11. OTROS INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

a) Otros ingresos operacionales

Durante el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no presenta ingresos operacionales.

b) Otros gastos operacionales

Durante el período de 274 días terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta gastos operacionales por concepto de constitución de la Sociedad que ascienden a M\$ 55.113.-

12. 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 del ejercicio 2015 no comienza sus operaciones comerciales sino que se ha orientado a invertir en activos necesarios para la generación de Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, tal como se establece en la Ley N° 19.281.

## 12. ADMINISTRACION DE RIESGO (continuación)

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:** Tal cual se explicó, dado que no hay deuda ni originación de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, la Sociedad solo enfrenta riesgos de cambios en las tasas de interés por los montos de su capital invertido. Estos fondos están invertidos en instrumentos de renta fija quedando acotado este riesgo.

**Riesgo de Crédito:** Se maneja una política de riesgo crediticio separada por tipo de producto que será utilizada para originar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y que será evaluada permanentemente, con la finalidad ir recogiendo y mejorando las variables relevantes que inciden en el comportamiento de pago de los deudores.

**Riesgo de Liquidez:** La liquidez que posee la Sociedad se debe a su capital inicial y dado que aun no se han originado operaciones, por el momento no surgen posibles riesgos en esta materia.

**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 riesgos definidos.

## 13. HECHOS RELEVANTES

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

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

## 14. HECHOS POSTERIORES

El día 1 de Febrero del 2016 la Presidenta de la República de Chile, firmó la Ley N° 20.899 “Simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias”. La nueva Ley de materia impositiva, modifica los impuestos a las rentas y el Impuesto al Valor Agregado, entre otros. Esta Ley tiene inicio de vigencia el 8 de febrero de 2016, fecha de publicación en el diario oficial.

En opinión de la Administración, esta nueva Ley no afecta en su contenido ni en su conjunto a los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2015.

14. HECHOS POSTERIORES (continuación)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (29 de febrero de 2016), no se presenta otros hechos posteriores que afecten significativamente la presentación de los estados financieros.

\* \* \* \* \*