

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.
(Antes denominada Inmobiliaria Sucasa S.A)

MEMORIA 2015

Carta a los Accionistas

Me es muy grato presentar a ustedes, la Memoria Anual de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Casanuestra es una empresa que fue creada recién en abril de 2015, con el objeto de ampliar la oferta de productos financieros para la compra de viviendas de sectores medios de la población. Nuestra convicción es que este mercado ofrece oportunidades de desarrollo en un nicho comercialmente poco explotado por Grupo Security. Esta convicción, unida a la experiencia ganada por el Grupo en la administración de créditos hipotecarios securitizados nos ofrecen una promisorio plataforma de desarrollo a futuro. Para 2016, tenemos como objetivo entrar de lleno en la originación de créditos hipotecarios en el citado nicho económico, por lo que nuestro apoyo a la empresa está comprometido.



Francisco Silva S.
Presidente

Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	5
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	6
III.	Propiedad y Acciones.....	8
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible.....	10
V.	Administración y Personal.....	13
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	16
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	16
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores.....	16

IX.	Informes Financieros 2015.....	17
	• Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.)	
X.	Declaración de responsabilidad.....	18

I. Identificación de la Entidad.

Razón Social : Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Tipo de Sociedad : Sociedad Inmobiliaria cuyo 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.

Rut : 76.459.878-4

Domicilio : Augusto Leguia Sur N° 070, piso 5, Santiago, Chile.

Nombre de contacto: Eduardo Ramírez Gutiérrez.

Teléfono : (562) 25844613

Correo Electrónico : eramirez@security.cl

Fax : (562) 25815833

Página Web : no tiene

Documentos Constitutivos: Está 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.

II. Descripción del ámbito de Negocios.

a) Información histórica de la entidad

Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa de puesta en marcha pues el pasado 9 de Julio de 2015 la sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros con el número 360. Dado lo anterior, la historia que se puede relatar sobre la Inmobiliaria se centra en inversiones en sistemas y mobiliario para recibir a futuros trabajadores y ejecutivos de la compañía.

b) Sector Industrial

La industria del Leasing Habitacional está regulada por la ley 19.281 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta alternativa de financiamiento hipotecario está orientada principalmente a los segmentos C2 y C3 que representan el 47% de la población Chilena (según la encuesta Casen 2013).

En el año 2015 surge la Reforma Tributaria, generando un impacto directo en la Industria de leasing Habitacional, afectando directamente a estos segmentos de la sociedad que viven en un permanente estrés financiero.

Estos segmentos presentan índices de mora de entre 30% y 40% mes a mes. Por otro lado, como la relación “dividendo versus renta” se ubica en el máximo de 25%, es posible prever un aumento agudo en el estrés financiero de estas familias frente a un eventual aumento material en sus costos de vivienda productos de la reforma tributaria.

Así, las familias económicamente más vulnerables serían las más afectadas por una eventual aplicación del IVA a los leasing habitacionales pues, tendrían que pagar

por la aplicación de tal impuesto o (peor aún) abandonar las viviendas. El Fisco, a la larga, nada recaudaría (por el efecto de los previsibles prepagos y defaults) por concepto de IVA asociado a los créditos vigentes

A continuación se muestra un cuadro resumen de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2015 en miles de pesos.

Descripción	2015
	M\$
Activos Corrientes	693.303
Otros Activos	5.141
Activo Fijo	9.440
Total Activo	707.884
Pasivos Corrientes	1.457
Patrimonio	706.427
Total Pasivo	707.884
Resultado de explotación	-65.134
Resultado fuera de explotació	0
Resultado antes de Impuesto	-65.134
Impuesto a las Ganancias	21.561
Resultado Integral Total	-43.573

c) Actividades y Negocios

Dada que aun la sociedad no comienza sus operaciones en el mercado no existen actividades que se puedan relatar. Si pretendemos comenzar las operaciones durante el segundo semestre de 2016.

d) Propiedades e Instalaciones

Con relación a propiedades e instalaciones, la Inmobiliaria, al ser una empresa que pretende dar leasing con promesa de compraventa al amparo de la ley 19.281, posee básicamente equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía se arrienda a una filial del Grupo Security.

e) Factores de Riesgo

La industria de Leasing Habitacional esta focalizada a los segmentos que no tienen opción de financiamiento hipotecario tradicional, teniendo que optar a su proyecto de la casa propia a través de un contrato de arriendo con promesa de compraventa.

El principal factor de riesgo radica en los eventuales incumplimientos de las obligaciones futuras del arrendatario promitente comprador por cambios en su generación de ingresos.

Adicionalmente, es importante destacar que otro factor de riesgo relevante para esta industria tiene que ver con el impacto de la nueva reforma tributaria para el vendedor, comprador y arrendatario promitente comprador, que pueden cambiar las condiciones de de las antiguas y nuevas operaciones.

f) Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2015, Inmobiliaria Casanueva S.A. se encuentra en una etapa de crecimiento y está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión. Estos proyectos aun no se concretan por lo que no han sido aprobados por la Gerencia General de esta compañía.

III. Propiedad y acciones

a) Propiedad

Inmobiliaria Casanueva S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida con arreglo a lo establecido en la Ley 19.281.-

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Inmobiliaria Casanuestra S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Inmobiliaria Casanuestra S.A..

Al cierre del ejercicio 2015, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2015, Inmobiliaria Casanuestra S.A. los accionistas de la sociedad son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2015

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Capital S.A.	96.905.260-1	74.999	74.999	99,99%
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	1	1	00,01%
TOTAL		75.000	75.000	100%

Se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

b) Acciones, sus características y derechos.

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

La política de dividendos de la sociedad considera someter a votación de la junta de accionistas el repartir dividendos en la medida que sus utilidades acumuladas sean mayores a cero. Para el ejercicio 2015, la empresa registra pérdidas por \$ 43.5 millones y por ser su primer cierre anual son igual a sus pérdidas acumuladas.

A la fecha no se han realizado pagos de dividendos.

Esta sociedad no está inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados en el extranjero.

IV. Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

a) Diversidad en el Directorio

El Directorio de Inmobiliaria Casanuestra S.A. está compuesto por 5 integrantes, todos hombres de nacionalidad Chilena.

Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	2
Superior a 70 años	1

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	5
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

Al cierre del año 2015 el único gerente es el Gerente General de la compañía.

Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

c) Diversidad en la organización

La totalidad de trabajadores al cierre de los estados financieros de 2015 son dos, una Product Manager, mujer, de nacionalidad Colombiana y un Asistente, chileno.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	2
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

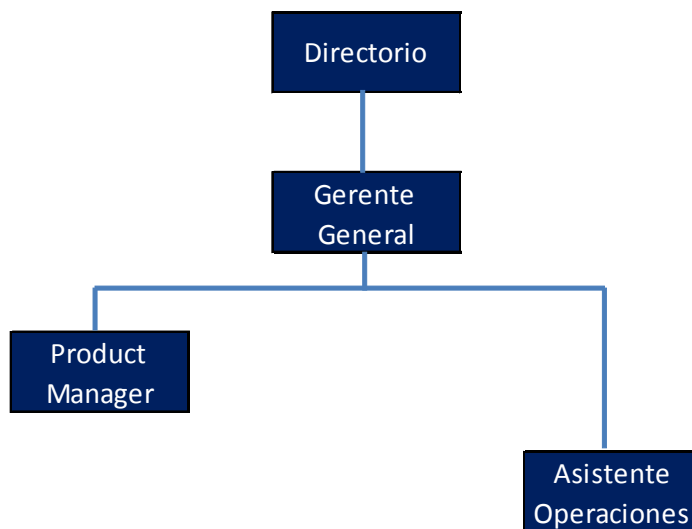
d) Brecha Salarial por Género

La brecha salarial por de ejecutivas y trabajadoras respecto de los ejecutivos y trabajadores es de 4,1008 (mujeres/hombres).

V. Administración y Personal

a. Organigrama

ORGANIGRAMA INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.



b. Directorio

Inmobiliaria Casanuestra S.A., posee una estructura organizacional simple y que se está desarrollando para alcanzar una presencia importante en la industria, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2015 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

Composición del Directorio

Presidente:

Francisco Silva Silva

RUT 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 29-04-2016

Directores:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 29-04-2016

Carlos Budge Carvallo

RUT 7.011.490-9

Ingeniero Agrónomo, Pontificia Universidad Católica de Chile

Magíster Economía Agraria, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Arts y Phd. Stanford University

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 29-04-2016

Andrés Tagle Domínguez

RUT 5.895.255-9

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile

Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 29-04-2016

Christian Sinclair Manley

RUT 6.379.747-2

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Universidad de Santiago de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 2-04-2015

Fecha de término del cargo: 29-04-2016

No está contemplado el pago de remuneraciones al Directorio de la sociedad.

La firma contratada para la auditoria de los estados financieros es la empresa Deloitte Auditores y Consultores Limitada y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

c. Comité de Directores

La Inmobiliaria no cumple con lo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas por lo que no tiene comité de Directores.

d. Ejecutivos Principales

Gerente General

Juan Enrique Montes Molina

RUT 9.253.937-7

Ingeniero Comercial mención economía, Pontificia Universidad de Católica de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2015

Asimismo, las remuneraciones totales percibidas por el Gerente General, Gerentes y Ejecutivos no existen debido al periodo de puesta en marcha de la compañía. Solo están presentes las remuneraciones de los profesionales y trabajadores al cierre de los estados financieros a diciembre de 2015.

Inmobiliaria Casanuestra S.A., como parte del Grupo Security, posee un importante plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas, rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Respecto a la dotación de personal, la sociedad cuenta con un “Gerente General, un profesional y un trabajador y se está buscando personal para dar a la compañía una base sólida en esta materia.

VI. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades

La empresa no tiene empresas coligadas, filiales y no posee inversiones en otras sociedades.

VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales

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.”.

VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2015.

IX. Informes Financieros 2015

- Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A

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.

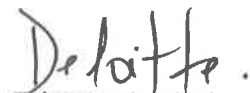
Opinión

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\$)

ACTIVOS	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	21.561
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		693.303
Activos fijos	5	5.141
Otros activos	6	9.440
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		14.581
TOTAL ACTIVOS		707.884
PASIVOS		
Obligaciones con bancos		-
Cuentas y documentos por pagar		-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas		-
Retenciones por pagar		1.013
Provisiones	7	444
Otros pasivos		-
TOTAL PASIVOS		1.457
PATRIMONIO:		
De los propietarios de la Sociedad:		
Capital	8	750.000
Reservas		-
Dividendo mínimo		-
Utilidades retenidas:		-
Utilidad (pérdida) del período		(43.573)
TOTAL PATRIMONIO		706.427
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		707.884

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>
Ingreso neto por intereses y reajustes		<u>14.911</u>
Ingresos por comisiones		-
Gastos por comisiones		<u>-</u>
Ingreso neto por comisiones		<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta de operaciones financieras		-
Otros ingresos operacionales		<u>-</u>
Total ingresos operacionales		<u>14.911</u>
Provisiones por riesgo de crédito		<u>-</u>
Ingreso operacional neto		<u>14.911</u>
Gastos de administración		(24.932)
Otros gastos operacionales	11	<u>(55.113)</u>
Total gastos operacionales		<u>(80.045)</u>
Resultado operacional		<u>(65.134)</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>(65.134)</u>
Impuesto a la renta	4	<u>21.561</u>
Utilidad (pérdida) del período		<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>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	<u>-</u>
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>-</u>
Total de otros resultados integrales	<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\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		-
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos		-
Otros cobros por actividades de operación		-
Clases de pagos		
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)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(79.326)
Dividendos pagados		-
Intereses pagados		-
Intereses recibidos	10	14.911
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(476)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(64.891)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
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)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(14.857)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
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		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		740.000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo.		660.252
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		660.252
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3	660.252

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:

	Participación
	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 actuaran 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:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
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:

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 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
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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:

	31-12-2015
	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:

	31-12-2015 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:

	Impuestos diferidos	
	2015	
	Activo	Pasivo
	Corto	Corto
	plazo	plazo
	M\$	M\$
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\$
Gasto tributario corriente:	
Ajuste ingreso tributario	-
Impuestos diferidos:	
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido de ejercicio	21.561
Total	21.561

5. ACTIVO FIJO

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

Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Neto		M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto		5.141
Máquinas y equipos de oficina, Neto		539
Equipos computacionales, Neto		1.802
Muebles de oficina		2.800
Clases de Propiedades, Planta y Equipo, Bruto		M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto		5.353
Máquinas y equipos de oficina, Bruto		588
Equipos computacionales, Bruto		1.908
Muebles de oficina		2.857
Clases de Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipo		M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto		212
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
Propiedades, Planta y Equipo, Saldo Inicial	-	-	-	-
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipo	588	1.908	2.857	5.353
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipo	(49)	(106)	(57)	(212)
Otro Incremento (Decremento)	-	-	-	-
Cambios en Propiedades, Planta y Equipo, Total	539	1.802	2.800	5.141
Propiedades, Planta y Equipo	539	1.802	2.800	5.141

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 S.A.	74.999	99,99
Grupo Security S.A.	1	0,01
Total Patrimonio al 31 de diciembre de 2015	75.000	100

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.

* * * * *

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa S.A.) es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

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

1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros intermedios terminados al 31 de diciembre de 2015.

a) Estadísticas

1 Liquidez	<u>diciembre-2015</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	475,84
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	453,16
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	453,16
2 Endeudamiento	
a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,00
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,00
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	1,00
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica
3 Actividad	
a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	707.884
b - Rotación de Inventario	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica
4 Resultados	
a - Ingresos y Costos de Explotación	
b Ingresos de explotación	14.911
c Costos de explotación	(55.049)
d - Resultado Operacional	(65.070)
e - Gastos Financieros	(64)
f - Resultado No Operacional	(64)
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	(65.070)
h - Utilidad (pérdida)	(43.574)
5 Rentabilidad	
a - Rentabilidad del Patrimonio	(0,06)
b - Rentabilidad del Activo	(0,06)
c - Rendimiento Activos Operacionales	(0,06)
d - Utilidad por acción	(0,58)
e - Retorno de dividendos	0,00

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre de estos estados financieros a diciembre de 2015, la Sociedad aún no comienza sus operaciones por lo que el destino de su capital ha sido el financiar su puesta en marcha. Como la Sociedad posee pasivos, principalmente por algunas provisiones e impuestos por pagar producto de contrataciones que se han realizado, este indicador de liquidez es muy alto debido al importante volumen de activos compuesto en gran medida por el capital de la Sociedad. Razones más ácidas solo reflejan que la cantidad de volumen que se mantiene en caja es para poder hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.

b2) Endeudamiento

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

b3) Actividad

El total de activos al 31 de diciembre de 2015 asciende a \$707,8 millones, cifra inferior al capital de la Sociedad, debido a la utilización de recursos en la constitución de la misma. Al cierre de estos estados financieros, la Sociedad aún no comienza su actividad comercial.

b4) Resultados

Como se mencionó anteriormente, la Inmobiliaria se encuentra en una etapa de puesta en marcha. El ingreso que se muestra al 31 de diciembre de 2015, se explica por los ingresos derivados de las inversiones de su patrimonio. Los costos en que ha incurrido la Sociedad corresponden a desembolsos por gastos en constitución legal, puesta en marcha y contratación de personal, generando un resultado negativo al cierre del período informado.

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

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son negativos al 31 de diciembre de 2015, debido a que la Sociedad se encuentra en una etapa de puesta en marcha.

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

Cabe señalar que estos indicadores, por no contar con una historia suficiente, no se consideran el promedio entre el ejercicio actual y el anterior. Solo se considera el ejercicio actual.

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

El principal activo que tiene la Sociedad es su inversión del capital, activo fijo y sistemas computacionales y como se encuentra en etapa de puesta en marcha, solo mantiene ese activo en su balance. Una vez que la Sociedad opere en normalidad la composición del mismo irá variando.

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

Este mercado se resintió mucho después de la crisis sub-prime y solo quedaron generando contratos de arrendamiento con promesa de compraventa muy pocas compañías. Si bien Inmobiliaria Casanuestra S.A. no inicia sus actividades comerciales, pretende ser una empresa destacada en su industria.

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

Como se ha mencionado anteriormente, Inmobiliaria Casanuestra S.A. aún no comienza sus operaciones comerciales, por lo que sus flujos de ingresos netos, al 31 de diciembre de 2015, corresponden a intereses ganados por la inversión de su capital.

5. Análisis de riesgo de mercado.

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

Inmobiliaria Casanuestra S.A. generará activos nominados en Unidades de Fomento y tasas de interés fija, por lo anterior, se buscará evitar los riesgos de cambios de tasas al momento de la enajenación de los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa.

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

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

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

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

d. Otros elementos de riesgo financiero.

Por lo antes comentado, no se ven otros elementos de riesgo ya que aún la Sociedad no comienza a operar comercialmente.

e. Riesgo cambiario.

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

X. Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Inmobiliaria Casanuestra S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



Francisco Silva Silva

Presidente

RUT 4.103.061-5



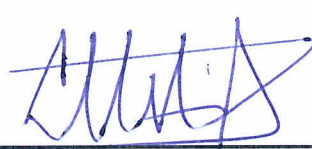
Renato Peñafiel Muñoz
Director RUT 6.350.390-8



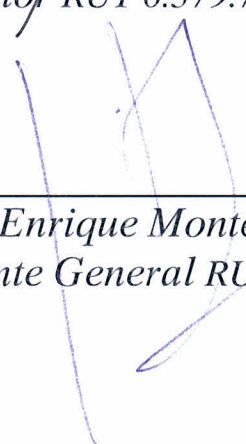
Carlos Budge Carvallo
Director RUT 7.011.490-9



Christian Sinclair Manley
Director RUT 6.379.747-2



Andrés Tagle Domínguez
Director RUT 5.895.255-9



Juan Enrique Montes Molina
Gerente General RUT 9.253.937-7