

# 2021

## MEMORIA ANUAL



## *Carta a los Accionistas*

Estimados Accionistas:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria de Inmobiliaria CasaNuestra correspondiente al ejercicio 2021.

El reciente año fue un periodo complejo, en el que seguimos bajo un entorno de restricciones sanitarias debido a la pandemia, aun cuando aprendimos a vivir con ella gracias a los esfuerzos globales de vacunación y a la reconocida estrategia implementada en nuestro país, la que permitió que el 92% de la población objetivo tuviera la dosis completa de la vacuna contra el COVID-19 al mes de diciembre pasado.

Quiero agradecer de manera especial a todos los colaboradores de Inmobiliaria CasaNuestra, quienes con su esfuerzo y compromiso consiguieron combinar el cuidado de sus familias en pandemia con la modalidad de teletrabajo, contribuyendo a lograr los objetivos de la compañía.

Las limitaciones sanitarias se conjugaron con dificultades en otros ámbitos, por lo que el contexto de negocios no puede revisarse sin considerar las tensiones en los planos económico, político y, ahora último, en el plano geopolítico internacional tras la invasión de Rusia a Ucrania. Esto último no solo despertó un contundente rechazo de la comunidad internacional, sino también una reacción coordinada de las naciones que integran el G7, las cuales impulsaron un inédito paquete de sanciones y restricciones económicas que marcarán el aislamiento comercial, político y cultural de Rusia.

A nivel local, si bien el crecimiento de Chile en 2021 fue de 11,7%, esta cifra contrasta con la drástica caída de 5,8% que tuvo la actividad económica del país en 2020. Este vaivén en el PIB refleja un periodo anómalo en términos regulatorios y monetarios, como consecuencia de los sucesivos retiros de ahorros previsionales y del 'anticipo' de rentas vitalicias, iniciativa que desconoció la naturaleza legal y social de una alternativa previsional que permite a los pensionados contar con un ingreso estable y garantizado para toda la vida. Esto generó incertidumbre jurídica, volatilidad en el mercado financiero y daño patrimonial en las compañías afectadas.

Los retiros de fondos previsionales, sumados al aumento de la liquidez, desataron un brote inflacionario que se elevó hasta niveles desconocidos en más de 14 años. Esto redundó en la caída de los salarios reales, aumento del tipo de cambio e inestabilidad económica, tres externalidades negativas que surgieron a consecuencia de una mala política pública, como fue reconocido por expertos económicos, académicos, el Banco Central y los propios políticos que las impulsaron, independiente al sector que representan.

Por otra parte, el 2021 estuvo marcado por múltiples procesos eleccionarios que finalizaron el 19 de diciembre pasado, con el triunfo en segunda vuelta presidencial de Gabriel Boric. El programa de gobierno contiene profundas reformas en los ámbitos económicos, sociales y políticos, aunque no es posible garantizar que ellas se traduzcan en una mejor calidad de vida de los chilenos.

Este panorama también impactó a la industria del leasing habitacional. El leasing habitacional es una alternativa de financiamiento para la vivienda, especialmente orientada a los segmentos C2 y C3 de la población, los que representan un 37% de la población chilena (Casen 2015) y que habitualmente no es atendido por la banca tradicional. Se trata de un producto dirigido a personas que pueden pagar una cuota de arriendo mensual y que no tienen acceso a subsidio habitacional. Este sistema les permite acceder a un financiamiento para la vivienda a través de un contrato de arriendo con promesa de compraventa aplicable sólo para primeras viviendas. Una vez pagada la última cuota del arriendo pactado, el inmueble se transfiere a nombre del comprador.

Inmobiliaria CasaNuestra alcanza un 15% de participación de mercado y 12,4% sobre el total de subsidios habitacionales otorgados en 2021.

Al término de 2021, la utilidad de la compañía alcanzó \$ 920 millones, con un ROE de 20,5%. Estos resultados nos desafían a seguir trabajando para consolidarnos como un referente para nuestros colaboradores, clientes, inversionistas y proveedores.

La experiencia y trayectoria de más de seis años en esta industria nos exigirá adaptarnos al nuevo ciclo político. Sin embargo, desde nuestra perspectiva económica y visión de sociedad, observamos signos de incertidumbre, los que esperamos se despejen de la mejor manera.

Finalmente, quiero agradecer el apoyo irrestricto de nuestros colaboradores, cuya labor ha sido fundamental, y también de nuestros accionistas, quienes por largos años han permanecido junto a nosotros, participando en el desarrollo de Inmobiliaria CasaNuestra con una visión de largo plazo.



*FRANCISCO SILVA S.*  
*Presidente del Directorio*  
*Inmobiliaria Casanuestra*

## Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	6
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	7
III.	Propiedad y Acciones.....	13
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible.....	14
V.	Administración y Personal .....	17
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades .....	20
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales .....	20
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores .....	21
IX.	Informes Financieros 2021 .....	21
X.	Declaración de responsabilidad .....	22
XI.	ANEXOS	
	• Anexo 1: Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.	
	• Anexo 2: Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.	

## 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 bilateral 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 Leguía Norte N° 100, oficina 1206, Santiago, Chile.

*Nombre de contacto* : Fiorella Battilana

*Teléfono* : (562) 29016884

*Correo Electrónico* : [fiorella.battilana@security.cl](mailto:fiorella.battilana@security.cl)

*Fax* : (562) 25815833

*Página Web* : [www.casanuestra.cl](http://www.casanuestra.cl)

*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 Comisión para el Mercado Financiero.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero 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. inicia sus operaciones el 9 de Julio de 2015, fecha en que la sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 360.

Durante gran parte del 2016, la compañía se dedicó a desarrollar las tareas de puesta en marcha del modelo de negocios, y su capital fue invertido en los activos necesarios para llevar a cabo el objeto social.

Concretado el aumento de capital necesario durante el último trimestre de 2016, la sociedad aumentó significativamente el ritmo de adquisición de mutuos hipotecarios endosables y de viviendas con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compra y venta a personas naturales de ingresos medios con acceso a subsidio habitacional.

Una vez probado el modelo de negocio propuesto por la administración, durante el segundo trimestre del 2019 se realizó un nuevo aumento de capital, destinado a robustecer la estructura de capital de la Sociedad.

### **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 Comisión para el Mercado Financiero.

Esta alternativa de financiamiento hipotecario está orientada principalmente a los segmentos C2 y C3 que representan alrededor del 37% de la población Chilena, considerando segmentación por ingreso, educación y ocupación.

Los deudores de Leasing Habitacional presentan índices de mora superior a los deudores de créditos habitacionales bancarios. El rango de mora total fluctúa entre

30% y 40% mes a mes; sin embargo, gran parte de ésta corresponde a mora friccional (morosidad contenida entre 1 a 3 cuotas impagas).

El déficit habitacional es un desafío que aún tenemos pendiente como país. Según la encuesta Casen, entre 2015 y 2017, el déficit habitacional aumentó un 13% en todo el territorio nacional. Por rango de ingresos, el aumento más dramático se vio en las familias de ingresos medios, donde se registró un aumento de 28%.

### Déficit Habitacional País

	Decil de Ingresos			Total I-X
	I-VI*	VII-IX**	X***	
Por Deterioro de Viviendas	262.190	50.077	14.253	326.520
Viviendas Nuevas	272.892	135.918	4.273	413.083
<b>Requerimiento Habitacional Total</b>	<b>535.082</b>	<b>185.995</b>	<b>18.526</b>	<b>739.603</b>

Fuente: Encuesta CASEN 2017 - Ministerio de Desarrollo Social

\*Interés social. Ingresos entre \$0 y \$772.076

\*\*Familias de Ingresos Medios. Ingresos entre \$772.083 y \$1.879.974

\*\*\* Familias de mayores ingresos. Ingresos de más de \$1.880.000

Las razones que explicarían este aumento son las preferencias por vivir en zonas bien localizadas y el aumento sostenido en el precio de las viviendas. Para hacer frente a esto, el Estado ha diseñado una serie de subsidios para apoyar tanto al deudor que busca la casa propia, como al privado que provee del financiamiento. Así por ejemplo, existen subsidios a la originación, subsidios al pie, al buen pagador (buscan reducir la carga financiera de las familias), entre otros.

### Subsidios Sectores Medios y Emergentes

		2017	2018	2019	2020	2021
<b>Leasing Habitacional DS 120</b>	<b>Unid.</b>	1.685	1.700	1.700	1.700	3.000
	<b>U.F.</b>	596.722	570.138	552.038	554.701	959.789
<b>Sistema Integrado de Subsidios DS 01</b>	<b>Unid.</b>	18.428	18.310	17.823	20.267	15.506
	<b>U.F.</b>	7.185.079	7.566.195	7.337.840	7.910.709	7.161.440
<b>Programa Integración Social y Territorial DS19</b>	<b>Unid.</b>	32.206	24.840	40.000	49.900	25.173
	<b>U.F.</b>	15.007.996	11.575.440	18.640.000	23.303.202	12.662.019

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo



A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, en miles de pesos.

<b>Descripción</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos Corrientes	9.672.145	5.121.835	4.529.117	9.609.852	12.223.138
Otros Activos	10.121	19.786	384.880	424.317	175.881
Activo Fijo	30.040	15.175	114.845	74.208	41.725
<b>Total Activo</b>	<b>9.712.306</b>	<b>5.156.796</b>	<b>5.028.842</b>	<b>10.108.377</b>	<b>12.440.744</b>
Pasivos Corrientes	8.646.207	3.922.827	858.948	6.053.010	7.512.325
Pasivos No Corrientes	0	0	70.922	21.889	0
Patrimonio	1.066.099	1.233.969	4.098.972	4.033.478	4.928.419
<b>Total Pasivo</b>	<b>9.712.306</b>	<b>5.156.796</b>	<b>5.028.842</b>	<b>10.108.377</b>	<b>12.440.744</b>
Resultado de Explotación	-390.987	864.010	378.019	54.894	1.181.627
Resultado fuera de Explotación	-105.786	-648.765	-581.517	-208.776	-44.655
Resultado antes de Impuestos	-496.773	215.245	-203.498	-149.742	1.136.972
Impuesto a las ganancias	141.601	-52.657	67.547	84.248	-216.992
<b>Resultado Integral</b>	<b>-355.172</b>	<b>162.588</b>	<b>-135.951</b>	<b>-65.494</b>	<b>919.980</b>

### **c) Actividades y Negocios**

Inmobiliaria Casanuestra nace con el objetivo de generar contratos de leasing habitacional y convertirse en uno de los líderes de mercado en la creación de financiamiento de viviendas en el segmento C2 y C3, desarrollando sus bases comerciales, de sistema y financieras para sustentar su plan de negocios.

Durante 2021 se originaron 372 operaciones de leasing habitacional y se compraron 341 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2021, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	<b>CLH</b>	<b>MHE</b>
Numero de Operaciones	372	341
Valor Vivienda UF	364.999	600.993
Valor Vivienda Promedio	981	1.762
Monto del Crédito	211.144	437.499
Monto del Crédito Promedio	568	1.283
Operaciones Con Subsidio	100%	76%
Operaciones Sin Subsidio	0%	24%

Al cierre del 2021, ningún proveedor o inmobiliaria representó en forma individual al menos el 10% de las operaciones de leasing habitacional originadas. El 100% de los mutuos hipotecarios endosables fueron adquiridos a Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes.

Asimismo, al otorgar y comprar créditos para vivienda y no para inversión, ningún deudor representó más del 10% de los ingresos de la compañía.

Durante 2021, se vendieron 572 operaciones al Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio y 96 operaciones a nuestra relacionada Vida Security, lo que representó el 98% de los ingresos de actividades ordinarias de la compañía.

#### **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 un tercero.

### e) Factores de Riesgo

La compañía monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La originación de Contratos de Leasing Habitacional tiene como objetivo la conformación de un portafolio de contratos de crédito diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que cuentan con subsidio otorgados por el Minvu.

Entre los riesgos identificados están:

#### **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el Estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de Diciembre de 2021, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	196
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	22
Más de 3 cuotas vencidas	7
	<hr/>
	225

#### **Riesgo de tasas de interés:**

El riesgo de tasas de interés está relacionado con pérdidas ocasionadas por fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos financieros. El portafolio de Bonos Vivienda Leasing que tiene

la Sociedad producto del pago de los subsidios está expuesto a riesgo de tasas de interés.

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

Moneda	31-12-2022	31-12-2020
CLP	- 730.777	-

### **Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento. El uso del capital líquido de la sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito y costear las comisiones de los Agentes de Ventas.

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

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de capital de trabajo vigentes y realiza ventas sistemáticas de cartera.

### **Riesgo Operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

En el contexto COVID-19, Inmobiliaria Casanuestra S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Durante este periodo, la Sociedad ha logrado dar continuidad operativa a sus clientes en todo lo referido a los procesos de originación, obtención de subsidios y post venta. A la fecha, seguimos atendiendo a nuestros clientes sin mayores contratiempos.

#### **f) Planes de Inversión**

Inmobiliaria Casanuestra S.A. está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión. Sin embargo, actualmente no hay ninguna inversión específica aprobada por la Gerencia de la compañía.

### **III. Propiedad y acciones**

#### **a) Propiedad**

Inmobiliaria Casanuestra 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 Comisión para el Mercado Financiero se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados a continuación, 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 2021, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2021, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria Casanuestra S.A. son:

## Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2021

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Capital S.A.	96.905.260-1	480.789	480.789	99,99%
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	6	6	0,01%
<b>TOTAL</b>		<b>480.795</b>	<b>480.795</b>	<b>100%</b>

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 2021, la empresa registra ganancias por \$ 920,0 millones y pérdidas acumuladas por \$ 617,8 millones.

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	1
Entre 61 y 70 años	3
Superior a 70 años	1

### Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	4
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 2021, existe la Gerencia General de la compañía.

### Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

Inferior a 30 años	
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 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

Al cierre de 2020, la compañía contaba con un total de 12 trabajadores, de los cuales 6 son hombres y 6 son mujeres.

#### Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	3
Entre 30 y 40 años	3
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	5
Entre 61 y 70 años	0
Superior a 70 años	0

#### Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	2
Entre 3 y 6 años	10
Más de 6 y menos de 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Más de 12 años	0

### d) Brecha Salarial por Género

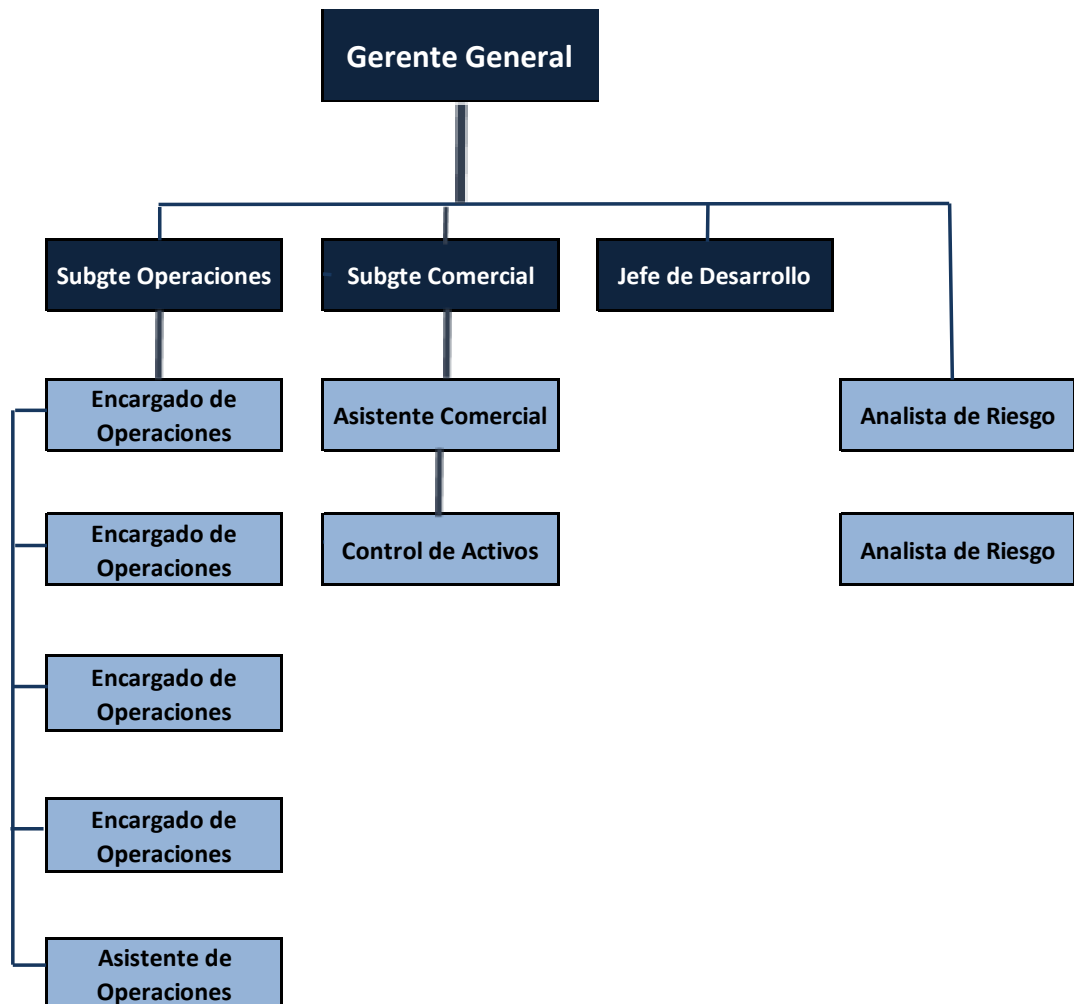
La razón sueldo promedio mujeres / sueldo promedio hombres por tipo de cargo, responsabilidad o función es la siguiente:

Gerente	0
Supervisor o Jefe	0
Analista	0
Administrativo	1,03
Otros Profesionales	1,08



## V. Administración y Personal

### a. Organigrama



## **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 2021 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: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

#### 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: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

**Alberto Apel Olmedo**

RUT: 9.580.963-4

Ingeniero Comercial Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13-11-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

**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: 30-04-2020  
Fecha de término del cargo: 30-04-2023

**Christian Sinclair Manley**

RUT: 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2021, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2020 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo con lo establecido en la Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2020.

La firma contratada para la auditoría de los estados financieros es la empresa EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA. 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

**Fiorella Battilana Ferla**

RUT 22.969.140-6

Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú

Magister en Finanzas, Universidad de Chile

Fecha de inicio del cargo: 01-03-2021

Inmobiliaria Casanuestra S.A., como parte del Grupo Security, posee un plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas de utilidad, eficiencia y

rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Por otra parte, la compañía no tiene planes o beneficios que contemplen pagos basados en opciones sobre acciones de la sociedad.

## **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**

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2021 se aprobaron los Estados Financieros de diciembre de 2020. Con fecha 22 de febrero de 2021 se informa la renuncia del Gerente General Sr. Jorge Meyer de Pablo, en su reemplazo asumió Sra. Fiorella Battilana Ferla.

En el contexto COVID-19, Inmobiliaria Casanuestra S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Durante este período, se activaron los protocolos internos con nuestros Agentes de Ventas, buscando dar continuidad operativa a nuestros clientes en todo lo referido a los procesos de originación, obtención de subsidios y post venta. Adicionalmente, se trabajó en la modernización de la página web y canales digitales, con el objetivo de estar más cerca de nuestros clientes en este periodo de aislamiento social.

Finalmente, Inmobiliaria Casanuestra declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a su patrimonio o solvencia en el cumplimiento con clientes.

## **VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.**

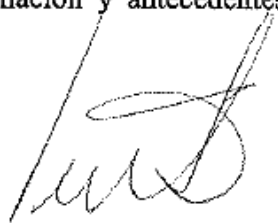
No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2021.

## **IX. Informes Financieros 2021**

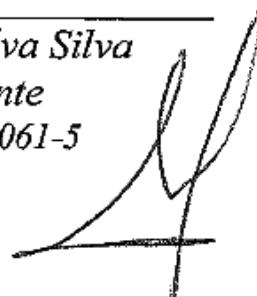
- Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 1
- Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.: Anexo 2

## X. Declaración de responsabilidad

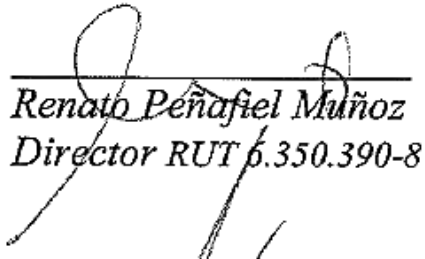
Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Inmobiliaria Casanuestra S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



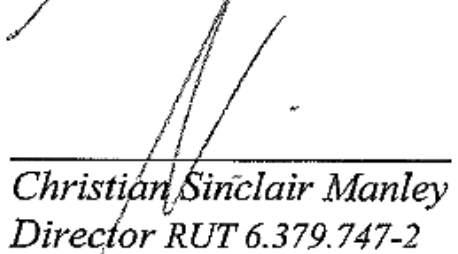
*Francisco Silva Silva*  
*Presidente*  
*RUT 4.103.061-5*



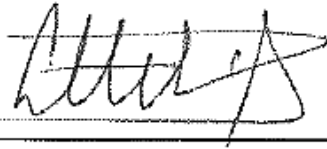
*Alberto Apel Olmedo*  
*Director RUT 9.580.963-4*



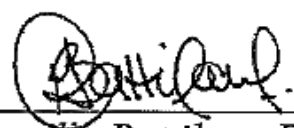
*Renato Peñañiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



*Christian Sinclair Manley*  
*Director RUT 6.379.747-2*



*Andrés Tagle Domínguez*  
*Director RUT 5.895.255-9*



*Fiorella Battilana Ferla*  
*Gerente General RUT 22.969.140-6*

# **ANEXO 1**

*Estados Financieros*  
**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**  
*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2021 y 2020*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanuestra S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye 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 sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 en las circunstancias, pero sin 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 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

## INDICE

### Estados Financieros

Estados de Situación Financiera .....	1
Estados de Resultados Integrales por Función .....	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	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 - Cambios contables.....	27
Nota 4 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
Nota 5 - Otros activos financieros .....	28
Nota 6 - Otros activos no financieros corriente y no corriente .....	28
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto .....	28
Nota 8 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos .....	30
Nota 9 - Propiedad, planta y equipos.....	32
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía .....	34
Nota 11 - Activos por derecho de uso.....	34
Nota 12 - Otros Pasivos financieros corrientes.....	35
Nota 13 - Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	36
Nota 14 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	37
Nota 15 - Otras provisiones .....	37
Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados.....	38
Nota 17 - Otros pasivos no financieros.....	38
Nota 18 - Patrimonio.....	39
Nota 19 - Operaciones con partes relacionadas .....	40
Nota 20 - Ingresos de actividades ordinarias.....	42
Nota 21 - Costo de ventas .....	42
Nota 22 - Otros ingresos .....	43
Nota 23 - Otros gastos por función.....	43
Nota 24 - Gasto de administración .....	44
Nota 25 - Costo financiero.....	44
Nota 26 - Administración de riesgo.....	45
Nota 27 - Contingencias y compromisos.....	47
Nota 28 - Hechos relevantes .....	47
Nota 29 - Hechos posteriores.....	48

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020  
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	4	531.345	968.152
Otros activos financieros	5	813.181	-
Otros activos no financieros	6	114.710	147.009
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	10.569.286	8.251.474
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	19a	199.554	240.474
Activos por impuestos	8	5.062	2.743
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>12.233.138</b>	<b>9.609.852</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	41.725	74.208
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	2.402	4.461
Impuestos diferidos	8c	141.258	348.990
Activos por derecho de uso	11	22.221	70.866
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>207.606</b>	<b>498.525</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.440.744</b>	<b>10.108.377</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos financieros	12	5.872.453	-
Pasivos por arrendamiento financiero	13	25.176	53.013
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.456.423	1.356.468
Otras provisiones	15	17.690	19.386
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	19b	51.544	4.477.087
Provisiones por beneficios a los empleados	16	24.974	10.916
Otros pasivos no financieros	17	64.065	136.140
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>7.512.325</b>	<b>6.053.010</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por arrendamiento financiero	13	-	21.889
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>-</b>	<b>21.889</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	18a	4.651.259	4.651.259
Otras reservas	18c	(25.039)	-
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(617.781)	(552.287)
Ganancias (Pérdidas) del período		919.980	(65.494)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.928.419</b>	<b>4.033.478</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>12.440.744</b>	<b>10.108.377</b>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	<b>31-12-2021</b> M\$	<b>31-12-2020</b> M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	21.223.714	13.371.421
Costo de ventas	21	<u>(19.232.460)</u>	<u>(12.436.604)</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<u>1.991.254</u>	<u>934.817</u>
Otros ingresos	22	41.990	25.743
Gastos de administración	24	(809.627)	(879.923)
Otros gastos, por función	23	(616.762)	(479.268)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia (pérdida) de actividades operacionales</b>		<u>606.855</u>	<u>(398.631)</u>
Costos financieros	25	(4.904)	(4.140)
Ingresos Financieros		225.342	170.881
Resultado por unidad de reajuste		<u>309.679</u>	<u>78.008</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<u>1.136.972</u>	<u>(153.882)</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8e	<u>(216.992)</u>	<u>88.388</u>
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<u>919.980</u>	<u>(65.494)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia (pérdida) del periodo</b>		<u><u>919.980</u></u>	<u><u>(65.494)</u></u>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos - M\$)

---

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	919.980	(65.494)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>(34.300)</u>	<u>-</u>
<b>Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta</b>	(34.300)	-
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>9.261</u>	<u>-</u>
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<u>(25.039)</u>	<u>-</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>894.941</u>	<u>(65.494)</u>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos - M\$)

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2021	4.651.259	-	(552.287)	(65.494)	-	4.033.478
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(65.494)	65.494	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	(34.300)	-	-	-	(34.300)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	9.261	-	-	-	9.261
Resultado integral del período	-	-	-	919.980	-	919.980
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>4.651.259</b>	<b>(25.039)</b>	<b>(617.781)</b>	<b>919.980</b>	<b>-</b>	<b>4.928.419</b>

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2020	1.651.342	-	(416.336)	(135.951)	-	4.098.972
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(135.951)	135.951	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	-	-	-	-	-
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(65.494)	-	(65.494)
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1.651.342</b>	<b>-</b>	<b>(552.287)</b>	<b>(65.494)</b>	<b>-</b>	<b>4.033.478</b>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2021 M\$	31-12-2020 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		20.870.175	14.318.646
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		4.097.694	2.033.341
Otros cobros por actividades de operación		81.642	69.309
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(26.842.653)	(18.712.108)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(370.255)	(574.911)
Otros pagos por actividades de operación		(912.921)	(880.700)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		<b>(3.076.318)</b>	<b>(3.746.423)</b>
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		5.157	23.309
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		121.910	93.397
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(2.949.251)</b>	<b>(3.629.717)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(10.915)	(2.040)
Compras de activos intangibles		-	(6.177)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(10.915)</b>	<b>(8.217)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	-
<b>Importes procedentes de préstamos</b>			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		7.557.885	-
Préstamos de entidades relacionadas		8.869.220	5.123.440
Reembolsos de préstamos		(1.836.806)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(12.066.940)	(1.000.000)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>2.523.359</b>	<b>4.123.440</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,</b>		<b>(436.807)</b>	<b>485.506</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(436.807)</b>	<b>485.506</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	968.152	482.646
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>4</b>	<b>531.345</b>	<b>968.152</b>

Las notas adjuntas números 1 a 29 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Casanuestra S.A., en adelante la Sociedad, es una Sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 2 de Abril de 2015. Su objeto social es la adquisición y construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las Sociedades inmobiliarias.

La Sociedad se constituyó como filial de Capital S.A., teniendo como finalidad principal realizar toda clase de operaciones e inversiones, sin más exclusiones que las mencionadas en las leyes y normas que regulan su actividad dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero con el N°360 de fecha 9 de julio de 2015.

Los accionistas y su participación en la Sociedad son los siguientes:

	Participación	
	31-12-2021	31-12-2020
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

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

#### a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Integrales por Función por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Otros Resultados Integrales por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo por lo ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.



# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### b) Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 Comisión para el Mercado Financiero (CMF). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos Estados Financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 21 de febrero de 2022.

#### c) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente el cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos según corresponda. Los valores de la UF son los siguientes:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	<u>30.991,74</u>	<u>29.070,33</u>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### d) Moneda funcional

La Sociedad, de acuerdo a la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 21, ha definido como su moneda funcional el peso chileno, el cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

### e) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente 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, con vencimiento menor a 90 días.

### f) Estado de flujos de efectivo

La Sociedad elabora su flujo de efectivo por el método directo conforme a la Circular N° 2.058, donde la citada circular señala que a contar de los Estados Financieros de marzo de 2013 se comienza a presentar en forma comparativa el Estado de Flujos Efectivo Directo y quedando opcional el método indirecto bajo criterio de la Administración, de acuerdo con lo señalado por la Comisión para el Mercado Financiero.

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo de la Sociedad se utilizan las siguientes definiciones:

Flujo efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujos de inversión: Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.

Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a cuotas de arrendamiento por cobrar a clientes de la Sociedad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

El deterioro se determina en base a un modelo de provisiones simplificado, de acuerdo a NIIF 9, debidamente aprobado por el Directorio.

### **h) Otros activos no financieros**

Corresponden principalmente a:

- Emisión de vales vistas que se utilizan para el pago de la adquisición de las viviendas que se entregarán en arriendo con promesa de compraventa.
- Activos adquiridos para leasing, los cuales corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Una vez terminados este trámite pasarán a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

### **i) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros**

A contar del 1 de enero de 2018, la Sociedad ha aplicado las disposiciones establecidas en NIIF 9, que establece que para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. La Sociedad ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### **j) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros (continuación)**

- Activos financieros a costo amortizado

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales o bien, para vender dichos activos financieros. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses. Adicionalmente, la Sociedad puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

- Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se clasifiquen a Costo amortizado o a Valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. Adicionalmente, la Sociedad puede hacer una designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial, como activo financiero a valor razonable por resultados, si con esto se eliminan asimetrías contables.

La Sociedad clasifica todos sus pasivos a costo amortizado, excepto lo siguiente:

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.
- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.
- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.
- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

La Sociedad puede optar por designar un pasivo a valor razonable con efectos en resultados, en el reconocimiento inicial, si con ello se eliminan asimetrías contables o bien, si un grupo de instrumentos financieros se gestionan y miden sobre la base del valor razonable como parte de su modelo de negocios.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **j) Contratos de leasing**

La Sociedad entrega viviendas en arriendo con promesa de compra y venta mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se registran como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto y largo plazo, según corresponda, netas de los intereses diferidos por leasing.

Según lo establecido en la NIIF 16, se reconoce al inicio de arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, o a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si este fuese menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, en base a la determinación de la tasa efectiva.

Estas transacciones se presentarán en el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

### **k) Política de Valorización Contratos de Leasing Habitacional (CLH)**

El modelo de negocios de la Sociedad contempla la originación de CLH valorizados a costo amortizado, los cuales son posteriormente vendidos.

Para efectos de determinar el precio de venta, dado que el mercado secundario de CLH existe, pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas, la Sociedad ha decidido construir su propio modelo de valoración de CLH, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos.

Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9.

La Sociedad presenta este tipo de operaciones bajo el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### **l) Política de Valorización Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)**

El modelo de negocios de la Sociedad contempla la originación de MHE valorizado a costo amortizado, los cuales son posteriormente vendidos.

Para efectos de determinar el precio de venta, dado que el mercado secundario de MHE existe, pero no ofrece estadísticas de precios y tasas públicas asociados al nicho específico que explota el modelo de negocios de la Sociedad, la sociedad ha decidido construir un propio modelo de valoración de MHE, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos. Complementariamente, la estadística que publica la CMF de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no constituyó provisión de incobrabilidad.

La Sociedad presenta este tipo de operaciones bajo el rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

#### **m) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)**

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

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

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

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### **m) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL) (continuación)**

Amparado en el modelo de negocios, la Sociedad contempla el mantenimiento de estos instrumentos en cartera catalogados como a “Valor Razonable” con efectos en otros resultados integrales y valorizados según lo indicado por la normativa vigente (NIIF 9).

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

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

La sociedad presenta este tipo de instrumento bajo el rubro Otros Activos Financieros.

#### **n) Transacciones con entidades relacionadas**

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

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Sociedad considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que no tienen vencimiento ni intereses asociados. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

#### **o) Anticipo de Clientes**

Corresponde a los pagos recibidos por adelantado de los clientes por concepto de gastos operacionales que se encuentran en proceso de evaluación para el otorgamiento de contratos de leasing habitacional.

Se presentan en el rubro “Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **p) Provisiones**

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.

### **q) Política de provisión de incobrabilidad**

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permitida, y un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

Adicionalmente se consideran costos asociados, tales como judiciales, de liquidación y mora. Se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación, de manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación. El factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada, según lo establece la NIIF 9.

### **r) 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.

### **s) Ingresos de actividades ordinarias**

El 28 de mayo de 2014, el IASB publicó la NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes.



# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### t) Ingresos de actividades ordinarias (continuación)

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

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

#### t) 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.

#### u) Dividendos mínimos

La Sociedad constituye provisión por dividendos mínimos equivalente al 30% de las utilidades (correspondiente a la línea "Utilidad del Período" 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.

Al 31 de diciembre de 2021 no se ha constituido provisión por tener pérdida acumulada en los períodos.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### v) **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 2021 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

#### w) **Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de la dicha fecha.

La Sociedad reconoce un activo por impuestos diferidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

#### x) **Arrendamiento Financiero NIIF 16**

En enero de 2016 el International Accounting Standards Board emitió la nueva NIIF 16 que venía a reemplazar y derogar la IAS 17, la IFRIC 4, SIC 15 “Arrendamientos operativos-Incentivos” y SIC 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento”. NIIF 16 efectúa una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La sociedad ha adoptado esta nueva norma a partir de su entrada en vigencia, el 1 de enero de 2019.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Derecho por arrendamiento se amortiza linealmente en el plazo del contrato. Asimismo, la Obligación por arrendamiento financiero se registra de acuerdo a la metodología de costo amortizado.

#### **y) Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

#### **z) Activos intangibles**

Los activos intangibles corresponden principalmente a licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales. Su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo. Dicha vida útil estimada es de 3 años y ha sido determinada en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo. Todos los otros desembolsos, tales como marcas, plusvalía, capacitaciones u otros generados internamente son reconocidos en resultado cuando se incurre en ellos.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

El método de amortización, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

#### **aa) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes**

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, los cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

#### **bb) Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez**

Para la presentación de los Estados Financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los estados financieros de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

#### **Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia**

#### **Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas**

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2021 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	<b>Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16</b>	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
<b>IFRS 16</b>	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de septiembre 2021	1 de abril de 2021

#### **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2**

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 31 de diciembre de 2021**

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surgen como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de septiembre de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

De acuerdo con el párrafo 2 de la NIIF 16, se requiere que un arrendatario aplique la solución de manera consistente a contratos elegibles con características similares y en circunstancias parecidas, independientemente de si el contrato se volvió elegible para la solución práctica antes o después de la modificación.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

#### **IFRS 17 Contratos de Seguro**

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La aplicación de esta enmienda no tendrá impacto en los estados financieros de la Sociedad.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

### IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.



# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes**

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### **IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

#### **IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción**

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

#### **IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 no se presentan cambios contables respecto al ejercicio anterior.

### 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Saldo caja	180	180
Cuentas bancarias	301.079	116.261
Fondos mutuos	230.086	850.696
Cuenta corriente inversiones	-	1.015
<b>Totales efectivo y efectivo equivalente</b>	<b><u>531.345</u></b>	<b><u>968.152</u></b>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo M\$
Security Plus	A	1.708,72	134.653,75	<u>230.086</u>
<b>Total</b>				<b><u>230.086</u></b>

c) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo M\$
Security Plus	A	1.703,5142	102.484,5694	174.584
Security Plus	C	2.698,0443	198,4024	535
Security Plus	D	1.271,99	531.120,2923	<u>675.577</u>
<b>Total</b>				<b><u>850.696</u></b>

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de Bonos Vivienda Leasing (BVL) es el siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing (BVL)	<u>813.181</u>	<u>-</u>
<b>Totales</b>	<b><u>813.181</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de este rubro es el siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Deudores varios	83.458	114.941
Fondos a rendir	27.045	27.861
Garantía de arriendos	<u>4.207</u>	<u>4.207</u>
<b>Totales</b>	<b><u>114.710</u></b>	<b><u>147.009</u></b>

### 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

a) El detalle de los deudores comerciales es el siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Leasing habitacional	1.361.108	1.656.965
Provisión cartera leasing	(2.013)	(800)
Deudores por mutuos hipotecarios	6.455.572	3.271.553
Provisión cartera mutuos hipotecarios	(53.548)	-
Doctos y cuentas por cobrar	<u>2.808.167</u>	<u>3.323.756</u>
<b>Totales</b>	<b><u>10.569.286</u></b>	<b><u>8.251.474</u></b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS (CONTINUACIÓN)

b) El movimiento de las operaciones de Leasing y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Leasing Bruto M\$	Provisión M\$		Leasing Bruto M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	1.656.965	800	Saldo Inicial	162.142	270
Compras de Operaciones	6.521.944	1.213	Compras de Operaciones	3.677.486	530
Pago de dividendo o prepago	(365.740)	-	Pago de dividendo o prepago	(46.069)	-
Venta de operaciones	(6.692.346)	-	Venta de operaciones	(2.231.966)	-
Interes y reajuste	240.285	-	Interes y reajuste	95.372	-
<b>Saldo 31-12-2021</b>	<b><u>1.361.108</u></b>	<b><u>2.013</u></b>	<b>Saldo 31-12-2020</b>	<b><u>1.656.965</u></b>	<b><u>800</u></b>

c) El movimiento de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$		Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	6.595.309	-	Saldo Inicial	3.634.738	-
Compras de Operaciones	18.719.177	53.548	Compras de Operaciones	17.005.518	-
Venta de operaciones	(12.912.145)	-	Venta de operaciones	(14.171.028)	-
Pago de operaciones	(4.684.949)	-	Pago de operaciones	-	-
Intereses Reajuste	1.546.347	-	Reajuste	126.081	-
<b>Saldo 31-12-2021</b>	<b><u>9.263.739</u></b>	<b><u>53.548</u></b>	<b>Saldo 31-12-2020</b>	<b><u>6.595.309</u></b>	<b><u>-</u></b>

d) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Estratificación de la cartera 31-12-2021	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	196	29									225
Cartera no repactada bruta	9.570.959	1.053.888									10.624.847
Número clientes cartera repactada											0
Cartera repactada bruta											0
<b>Total cartera bruta</b>	<b>9.570.959</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.624.847</b>

Estratificación de la cartera 31-12-2020	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	102										102
Cartera no repactada bruta	8.252.274										8.252.274
Número clientes cartera repactada											0
Cartera repactada bruta											0
<b>Total cartera bruta</b>	<b>8.252.274</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.252.274</b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## 8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

### a. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Crédito sence	5.062	2.743
<b>Total</b>	<b>5.062</b>	<b>2.743</b>

### b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$431.930 y M\$1.346.196 respectivamente.

### c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<b>Impuestos diferidos</b>			
	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>
	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Corriente</b>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	6.743	-	2.947	-
Otras provisiones de gastos	-	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	611.821	-	360.544	-
Pérdida tributaria	116.621	-	363.473	-
Activo fijo	(6.040)	-	(16.213)	-
Deudores leasing	(529.726)	-	(205.568)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(83.857)	-	(157.501)	-
Otros	16.435	-	1.308	-
Totales	131.997	-	348.990	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	9.261	-	-	-
<b>Total Activo por impuesto diferido</b>	<b>141.258</b>	<b>-</b>	<b>348.990</b>	<b>-</b>



## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

#### d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
<b>Gasto tributario corriente:</b>		
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(216.992)	88.388
<b>Totales</b>	<b><u>(216.992)</u></b>	<b><u>88.388</u></b>

#### e. Conciliación de la tasa efectiva

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
<b>Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	1.136.972	(153.882)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(306.982)	41.548
Efecto diferencias permanentes	89.990	46.840
<b>Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b><u>(216.992)</u></b>	<b><u>88.388</u></b>
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b><u>19,09%</u></b>	<b><u>57,44%</u></b>

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

<b>Propiedades, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>41.725</b>	<b>74.208</b>
Máquinas y equipos de oficina, Neto	-	188
Equipos computacionales, Neto	17.297	11.126
Muebles de oficina, Neto	351	760
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	24.077	62.134
<b>Propiedades, Planta y Equipos, Bruto</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Propiedades, Planta y Equipo, Bruto</b>	<b>153.201</b>	<b>142.285</b>
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.070
Equipos computacionales, Bruto	31.101	20.186
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	114.172	114.172
<b>Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto</b>	<b>111.476</b>	<b>68.077</b>
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	5.071	4.882
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	13.804	9.060
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	2.506	2.097
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendados	90.095	52.038

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento del rubro Activo Fijo es el siguiente:

Ejercicio Actual 31-12-2021	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
<b>Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial</b>	188	11.126	760	62.134	74.208
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	10.915	-	-	10.915
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(188)	(4.744)	(409)	(38.057)	(43.398)
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total</b>	(188)	6.171	(409)	(38.057)	(32.483)
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>	-	17.297	351	24.077	41.725
Ejercicio Anterior 31-12-2020	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
<b>Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial</b>	1.190	12.296	1.168	100.191	114.845
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	2.040	-	-	2.040
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.002)	(3.210)	(408)	(38.057)	(42.677)
<b>Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total</b>	(1.002)	(1.170)	(408)	(38.057)	(40.637)
<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>	188	11.126	760	62.134	74.208

### 10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad registra softwares ascendentes a M\$2.402 y M\$ 4.461 según el siguiente detalle:

	31-12-2021 M\$			31-12-2020 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	41.062	(38.660)	2.402	41.062	(36.601)	4.461
<b>Totales</b>	<b>41.062</b>	<b>(38.660)</b>	<b>2.402</b>	<b>41.062</b>	<b>(36.601)</b>	<b>4.461</b>

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el movimiento del rubro Activo intangible es el siguiente:

<b>Ejercicio Actual 31-12-2021</b>	<b>Software</b>	<b>Total</b>
<b>Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial</b>	<b>4.461</b>	<b>4.461</b>
Adiciones	-	-
Gasto por Amortización	(2.059)	(2.059)
<b>Activo Intangibles</b>	<b>2.402</b>	<b>2.402</b>
<b>Ejercicio Anterior 31-12-2020</b>	<b>Software</b>	<b>Total</b>
<b>Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial</b>	<b>6.783</b>	<b>6.783</b>
Adiciones	6.177	6.177
Gasto por Amortización	(8.499)	(8.499)
<b>Activo Intangibles</b>	<b>4.461</b>	<b>4.461</b>

### 11. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Derecho de Uso IFRS 16	164.433	151.419
Amortización Derecho de Uso IFRS 16	<u>(142.212)</u>	<u>(80.553)</u>
<b>Total Activos por Derecho de Uso IFRS 16</b>	<b><u>22.221</u></b>	<b><u>70.866</u></b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Préstamo Banco Estado	4.625.778	-
Préstamo Banco Consorcio	1.246.675	-
<b>Totales</b>	<b>5.872.453</b>	<b>-</b>

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

RUT Entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	0-90 días	91 días -1 año	Total
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	4,00%	4,00%	-	779.681	779.681
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Consorcio	Chile	UF	Anual	4,16%	4,16%	-	466.994	466.994
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	4,74%	4,74%	-	3.045.337	3.045.337
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Estado	Chile	UF	Anual	6,30%	6,30%	-	1.580.441	1.580.441
<b>Total</b>									-	<b>5.872.453</b>	<b>5.872.453</b>

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 13. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

<b>Corriente</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	24.958	51.173
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	218	1.840
<b>Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16</b>	<b><u>25.176</u></b>	<b><u>53.013</u></b>
	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Hasta 90 días	25.176	13.256
Más de 90 días hasta 1 año	-	39.757
<b>Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16</b>	<b><u>25.176</u></b>	<b><u>53.013</u></b>
<b>No Corriente</b>	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	-	21.685
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	-	204
<b>Total Pasivos por Arrendamientos No Corrientes IFRS 16</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>21.889</u></b>
	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Más de 1 año hasta 2 años	-	21.889
<b>Total Pasivos por Arrendamientos No Corrientes IFRS 16</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>21.889</u></b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Cartas de resguardo leasing	1.064.374	953.707
Anticipo clientes operación leasing	110.064	87.609
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	88.051	111.828
Depósitos por aclarar	10.473	7.100
Recaudación mutuos	-	13.619
Comisiones leasing y mutuos	117.159	157.666
Devolución seguros y buen pagador	65.384	24.416
Facturas por pagar	918	523
<b>Totales</b>	<b><u>1.456.423</u></b>	<b><u>1.356.468</u></b>

## 15. OTRAS PROVISIONES

a) La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Provisión Facturas	17.690	19.386
<b>Totales</b>	<b><u>17.690</u></b>	<b><u>19.386</u></b>

b) El movimiento de estas provisiones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Saldo Inicial	19.386	43.121
Aumento	163.819	142.582
Disminución (Utilización)	(165.515)	(166.317)
<b>Saldo Final</b>	<b><u>17.690</u></b>	<b><u>19.386</u></b>

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### 16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 24.974 y M\$ 10.916 respectivamente:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Saldo inicial	10.916	43.219
Liberación	(1.575)	(34.248)
Constitución	15.633	1.945
<b>Totales</b>	<b><u>24.974</u></b>	<b><u>10.916</u></b>

#### 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	M\$	M\$
Recaudación seguros	49.897	130.850
Imposiciones para AFP	6.518	4.023
Impuesto único al trabajador	1.359	908
Impuesto segunda categoría	755	290
Otros acreedores	5.536	69
<b>Totales</b>	<b><u>64.065</u></b>	<b><u>136.140</u></b>



# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 18. PATRIMONIO

#### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, el capital social está representado por 480.795 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas respectivamente.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de julio de 2019, se acordó aumentar el Capital de \$1.651.341.786, dividido en 170.694 acciones, a \$4.651.258.860, dividido en 480.795 acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal; esto es, en la suma de \$2.999.917.074, mediante la emisión de 310.101 nuevas acciones de pago.

b) Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2021			2020		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	480.789	99,99	4.651.201	480.789	99,99	4.651.201
Grupo Security S.A.	6	0,01	58	6	0,01	58
<b>Total Patrimonio</b>	<b>480.795</b>	<b>100</b>	<b>4.651.259</b>	<b>480.795</b>	<b>100</b>	<b>4.651.259</b>

#### c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Otras reservas	M\$	M\$
Saldo inicial	-	-
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	(34.300)	-
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	9.261	-
<b>Saldo final</b>	<b><u>(25.039)</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### d) Dividendos

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han pagado dividendos a los accionistas.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

#### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

<b>Cuentas por cobrar relacionadas</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	171.864	232.241
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz	Seguros por Cobrar	7.028	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	17.247	4.876
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gasto Arriendo Piso 12	3.415	-
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	-	3.357
<b>Totales</b>				<b>199.554</b>	<b>240.474</b>

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

<b>Cuentas por pagar relacionadas</b>					
<b>Sociedad</b>	<b>RUT</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Origen de la transacción</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	44.784	4.469.689
Valores Security S.A	96.515.580-5	Matriz	Servicio cuenta mandante	-	346
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Payroll	6.760	7.052
<b>Totales</b>				<b>51.544</b>	<b>4.477.087</b>

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

#### c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto	Efecto en	Monto	Efecto en
					31-12-2021	resultado	31-12-2020	resultado
					M\$	(cargo)-abono	M\$	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Abono Compra.de cartera LH-MHE	UF	(8.869.220)	-	(18.452.037)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Pago Traspaso Cartera	Pesos	12.066.940	-	1.000.000	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	980.155	51.376	10.859.403	524.588
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera LH	UF	537.018	82.842	2.469.194	360.748
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	17.247	-	4.876	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Compra de cartera MHE	Pesos	732.658	-	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Seguros	UF	171.864	-	232.241	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Recuperación de Gastos	Pesos	31.513	31.513	-	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Comisión vivienda recuperada	Pesos	-	-	3.357	3.357
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Seguros	UF	7.028	-	-	-
96.905.260-1	Capital S.A	Por Propiedad	Servicios	Pesos	(67.182)	(67.182)	(79.707)	(79.707)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Apoyo al Giro	Compras de pasajes	Pesos	-	-	(182)	(182)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Apoyo al Giro	Servicio cuenta mandante	Pesos	(3.898)	(3.898)	(4.436)	(4.436)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	3.293.758	122.833	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(11.027)	(11.027)	(17.166)	(17.166)

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de Mercado.

#### d) Contratos con partes relacionadas

La Sociedad mantiene contratos de servicios contables y de recursos humanos vigentes con Capital S.A., de administración cuenta mandante con Valores Security S.A., y de comisión por venta de bienes recuperados con Securitizadora S.A.

#### e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

## INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

#### 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	7.959.263	2.469.194
Venta Cartera Mutuos	12.867.629	10.852.746
Interés Devengado Cartera Leasing	150.747	49.419
Interés Devengado Cartera Mutuos	245.777	-
Interés Mora	298	62
<b>Totales</b>	<b>21.223.714</b>	<b>13.371.421</b>

#### 21. COSTO VENTAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	(6.702.372)	(2.108.446)
Venta Cartera Mutuo	(12.424.855)	(10.328.158)
Préstamos Bancarios	(105.233)	-
<b>Totales</b>	<b>(19.232.460)</b>	<b>(12.436.604)</b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 22. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	-	13.139
Comisión Bienes Recuperados	-	9.124
Recuperación de gastos	31.942	-
Otros Ingresos	10.048	3.480
<b>Totales</b>	<b>41.990</b>	<b>25.743</b>

### 23. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	(308.750)	(310.238)
Comisiones Pagadas Leasing	(265.769)	(144.408)
Gastos Operacionales Casanuestra	(18.561)	(7.265)
Servicio de Administración Andes	(23.682)	(17.357)
<b>Totales</b>	<b>(616.762)</b>	<b>(479.268)</b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Remuneraciones	(385.719)	(536.308)
Asesorías	(126.810)	(135.235)
Depreciación y amortización	(45.457)	(51.176)
Arriendos	-	(5.425)
Gastos de informática y comunicaciones	(17.943)	(2.772)
Publicidad y propaganda	(24.255)	(19.014)
Impuestos y contribuciones	(26.927)	(12.181)
Provisión de colocación	(63.800)	(9.884)
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	(53.164)	(53.024)
Gastos Generales	(65.552)	(54.904)
<b>Total</b>	<b><u>(809.627)</u></b>	<b><u>(879.923)</u></b>

### 25. COSTOS FINANCIEROS

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad presenta costos financieros por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Cargos bancarios	<u>(4.904)</u>	<u>(4.140)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(4.904)</u></b>	<b><u>(4.140)</u></b>

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## 26. ADMINISTRACION DE RIESGO

La Sociedad monitorea los riesgos identificados en cada uno de los ciclos de negocio. Para esos efectos, las políticas han definido la utilización de diversas herramientas y sistemas de información desarrollada internamente.

La Sociedad se dedica a la originación de Contratos de Leasing Habitacional (CLH) y a la compra de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE). Tanto la originación de CLH como la compra sistémica de MHE tienen como objetivo la conformación de un portafolio de contratos de crédito voluminoso y diversificado que se ubica en los segmentos medios o medios bajos de la población y que generalmente cuentan con subsidio Fiscal.

Entre los riesgos identificados están:

### **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La Sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la originación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el Estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de diciembre de 2021, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 26. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	196
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	23
Más de 3 cuotas vencidas	6
<b>Total</b>	<b>225</b>

#### **Riesgo de tasas de interés:**

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

#### **Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento.

El uso del capital líquido de la Sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como los fondos necesarios para formalizar las operaciones de crédito y costear las comisiones de los agentes de ventas.

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

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

#### **Riesgo Operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociadas a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

La Sociedad cuenta con un proceso de originación que permite identificar y controlar los principales factores de riesgo en cada etapa.



# INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 27. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

#### a) Contratos de Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Endosables

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

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

#### b) Boletas de garantía y pagarés

Al 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene Boletas Bancarias de Garantía por un monto de M\$10.000 y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas por M\$82.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

### 28. HECHOS RELEVANTES

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2021 se aprobaron los Estados Financieros de diciembre de 2020.

Con fecha 22 de febrero de 2021 se informa la renuncia del Gerente General Sr. Jorge Meyer de Pablo, en su reemplazo asumió Sra. Fiorella Battilana Ferla.

En el contexto COVID-19, Inmobiliaria Casanuestra S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Durante este período, se activaron los protocolos internos con nuestros Agentes de Ventas, buscando dar continuidad operativa a nuestros clientes en todo lo referido a los procesos de originación, obtención de subsidios y post venta. Adicionalmente, se trabajó en la modernización de la página web y canales digitales, con el objetivo de estar más cerca de nuestros clientes en este periodo de aislamiento social.

# **INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 28. HECHOS RELEVANTES (CONTINUACION)

Finalmente, Inmobiliaria Casanuestra declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a su patrimonio o solvencia en el cumplimiento con clientes.

### 29. HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente, la presentación de los Estados Financieros.

\* \* \* \* \*

# ***ANEXO 2***

## ***ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.***

---

**ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**

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 actualmente Comisión para el Mercado Financiero, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de Diciembre de 2021.

INMOBILIARIA CASANUESTRA 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 Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) con el N°360 con fecha 9 de Julio de 2015.

## 1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros terminados al 31 de Diciembre de 2021.

### a) Estadísticas

#### 1 Liquidez

	<u>diciembre-2021</u>	<u>diciembre-2020</u>	<u>diciembre-2020</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,65	1,65	1,65
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,07	0,16	0,16
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,18	0,16	0,16

#### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	1,5	1,5	1,5
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	1,5	1,5	1,5
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	100,00%	99,64%	99,64%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,00%	0,36%	0,36%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica	No aplica	No aplica

#### 3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	12.440.744	10.108.377	10.108.377
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

#### 4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b Ingresos de explotación	21.223.714	13.371.421	13.371.421
c Costos de explotación	-19.232.460	-12.436.604	-12.436.604
d - Resultado Operacional	1.181.627	54.894	54.894
e - Gastos Financieros	-4.904	-4.140	-4.140
f - Resultado No Operacional	-44.655	-208.776	-208.776
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	1.141.876	-149.742	-149.742
h - Utilidad (pérdida)	919.980	-65.494	-65.494

#### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	19%	-2%	-3%
b - Rentabilidad del Activo	7%	-1%	-1%
c - Rendimiento Activos Operacionales	16%	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	12,3	-1	-1
e - Retorno de dividendos	0	0	0

---

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2021, se observa que los ratios de liquidez de la Sociedad se mantienen estables respecto del mismo período el año anterior, como resultado de la estrategia de venta sistemática de las operaciones originadas por la Sociedad.

### **b2) Endeudamiento**

Al 31 de Diciembre de 2021, los ratios de endeudamiento son consistentes con los observados al cierre del 2020. La deuda de la Sociedad es bancaria, de capital de trabajo, y se concentra en el corto plazo.

### **b3) Actividad**

El total de activos al 31 de Diciembre de 2021 asciende a MM\$ 12.440, registrando un aumento respecto el mismo período el año anterior. Esto se explica principalmente por el aumento en la cartera hipotecaria disponible para la venta y subsidios por cobrar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo relacionados a los Contratos de Leasing Habitacional.

### **b4) Resultados**

Al 31 de Diciembre de 2021, los resultados de la Sociedad han mostrado una mejora respecto del mismo periodo el año anterior, reflejando el esfuerzo realizado durante el año 2020 para mejorar la estructura de costos y el mix de ventas, orientándose hacia los productos más rentables para la Sociedad.

### **b5) Rentabilidad**

Al 31 de Diciembre de 2021, los ratios de rentabilidad de la Sociedad han mostrado un mejor comportamiento, reflejando el esfuerzo realizado durante el 2020 para mejorar la estructura de costos, así como la mejora en el mix de ventas.

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

Al 31 de Diciembre de 2021, no existen ajustes al valor de mercado de los principales activos.

### **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.**

La Sociedad puso en marcha un plan para seguir atendiendo a nuestros clientes durante la pandemia y reactivar la originación, que incluyó la modernización de la página web y canales digitales, con el objetivo de estar más cerca de nuestros clientes en este periodo de incertidumbre y aislamiento social. Los esfuerzos realizados dieron sus frutos durante el tercer trimestre del 2020, y desde entonces los niveles de originación siguieron mejorando. Sin embargo, durante el último trimestre del 2021, el aumento en la inflación y los niveles de tasas tuvieron un efecto negativo en la originación de la Sociedad; se espera que esta situación de normalice hacia la segunda parte del primer semestre del 2022, en la medida en que el mercado incorpore estos cambios en su funcionamiento.

### **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.**

Durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2021, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de MM\$ 21,224, por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito y venta de cartera.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda bancaria por MM\$ 5.872.

### **5. Análisis de riesgos.**

#### **a. Exposición al riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La Sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la financiación de créditos con subsidio habitacional.

Adicionalmente, los créditos otorgados cuentan con un subsidio al remate otorgado por el Estado, lo que mejora el factor de recuperación de los créditos incobrables.

Al 31 de Diciembre de 2021, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

<b>Rango Mora</b>	<b>Número de Operaciones</b>
Al día	196
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	22
Más de 3 cuotas vencidas	7
	<hr/>
	225

**b. Exposición a riesgo de tasas de interés.**

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

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

Moneda	31-12-2022	31-12-2020
CLP	- 730.777	-

**c. Exposición a riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento. El uso del capital líquido de la sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como el dinero necesario para formalizar las operaciones de crédito y costear las comisiones de los Agentes de Ventas.

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

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad tiene líneas de capital de trabajo vigentes y realiza ventas sistemáticas de cartera.

**d. Exposición a riesgo operacional:**

El riesgo operacional está relacionado con pérdidas asociado a fallas o insuficiencias en procesos, personas, sistemas internos o tecnología como consecuencia de acontecimientos externos.

En el contexto COVID-19, Inmobiliaria Casanuestra S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.



---

Durante este periodo, la Sociedad ha logrado dar continuidad operativa a sus clientes en todo lo referido a los procesos de originación, obtención de subsidios y post venta. A la fecha, seguimos atendiendo a nuestros clientes sin mayores contratiempos.

**e. Exposición a riesgo cambiario.**

La Sociedad no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, por lo que no está expuesta a riesgo cambiario.