

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019

INDICE

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios	1
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios	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.....	26
Nota 4 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
Nota 5 - Otros activos financieros	27
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	33
Nota 11 - Activo por derecho de uso.....	33
Nota 12 - Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	34
Nota 13 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	34
Nota 14 - Otras provisiones.....	35
Nota 15 - Provisiones por beneficios a los empleados	35
Nota 16 - Otros pasivos no financieros	36
Nota 17 - Patrimonio	36
Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas	37
Nota 19 - Ingresos de actividades ordinarias.....	39
Nota 20 - Costo de ventas	39
Nota 21 - Otros ingresos	40
Nota 22 - Otros gastos por función.....	40
Nota 23 - Gasto de administración	41
Nota 24 - Costo financiero	41
Nota 25 - Administración de riesgo.....	42
Nota 26 - Contingencias y compromisos.....	44
Nota 27 - Hechos relevantes.....	46
Nota 28 - Hechos posteriores	47

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	1.783.209	482.646
Otros activos financieros	5	309.331	-
Otros activos no financieros	6	2.434.759	799.896
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	1.648.576	3.068.584
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18a	250.220	177.991
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		6.426.095	4.529.117
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	104.141	114.845
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	9.881	6.783
Impuestos diferidos	8c	339.879	260.601
Activo por derecho de uso	11	106.488	117.496
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		560.389	499.725
TOTAL ACTIVOS		6.986.484	5.028.842
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivo por arrendamiento financiero	12	50.844	49.859
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	631.635	358.473
Otras provisiones	14	47.968	43.121
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	18b	2.118.913	286.084
Provisiones por beneficios a los empleados	15	12.304	43.219
Otros pasivos no financieros	16	85.135	78.192
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.946.799	858.948
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por arrendamiento financiero	12	59.332	70.922
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		59.332	70.922
PATRIMONIO:			
Capital pagado	17a	4.651.259	4.651.259
Otras reservas	17c	13.609	-
Resultados acumulados		(552.287)	(416.336)
Ganancias (Pérdidas) del período		(132.228)	(135.951)
TOTAL PATRIMONIO NETO		3.980.353	4.098.972
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.986.484	5.028.842

Las notas adjuntas N°1 al 28, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.702.272	3.248.444
Costo de ventas	20	<u>(1.612.236)</u>	<u>(2.975.150)</u>
Ganancia bruta		<u>90.036</u>	<u>273.294</u>
Otros ingresos	21	1.106	9.266
Gastos de administración	23	(321.111)	(261.890)
Otros gastos, por función	22	(113.044)	(128.117)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>-</u>	<u>4.083</u>
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(343.013)</u>	<u>(103.364)</u>
Costos financieros	24	(1.434)	(35.914)
Ingresos Financieros		112.920	1.487
Resultado por unidad de reajuste		<u>14.988</u>	<u>(2.412)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>(216.539)</u>	<u>(140.203)</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8d	<u>84.311</u>	<u>38.005</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>(132.228)</u>	<u>(102.198)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo		<u><u>(132.228)</u></u>	<u><u>(102.198)</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 28, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019**

(En miles de pesos - M\$)

	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(132.228)	(102.198)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>18.642</u>	<u>1.941</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	18.642	1.941
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>(5.033)</u>	<u>(524)</u>
Total de otros resultados integrales	<u>13.609</u>	<u>1.417</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u><u>(118.619)</u></u>	<u><u>(100.781)</u></u>

Las notas adjuntas N°1 al 28, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019

(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 2020	4.651.259	-	(416.336)	(135.951)	-	4.098.972
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(135.951)	135.951	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	18.642	-	-	-	18.642
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(5.033)	-	-	-	(5.033)
Resultado integral del período	-	-	-	(132.228)	-	(132.228)
Patrimonio al 31 de marzo de 2020	4.651.259	13.609	(552.287)	(132.228)	-	3.980.353

	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 2019	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	162.588	(162.588)	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	1.941	-	-	-	1.941
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(524)	-	-	-	(524)
Resultado integral del período	-	-	-	(102.198)	-	(102.198)
Patrimonio al 31 de marzo de 2019	1.651.342	380	(416.336)	(102.198)	-	1.133.188

Las notas adjuntas N°1 al 28, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-03-2020 M\$	31-03-2019 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.853.881	3.871.356
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.573.484	565.041
Otros cobros por actividades de operación		28.725	93.121
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.434.858)	(6.588.446)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(274.975)	(193.035)
Otros pagos por actividades de operación		(239.453)	(179.751)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(493.196)	(2.431.714)
Intereses recibidos		4.415	4.377
Otras entradas (salidas) de efectivo		(16.663)	9.020
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(505.444)	(2.418.317)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	-	(1.374)
Compras de activos intangibles		(6.177)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(6.177)	(1.374)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos			
Préstamos de entidades relacionadas		1.812.184	2.449.636
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		1.812.184	2.449.636
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		1.300.563	29.945
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		1.300.563	29.945
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	482.646	318.961
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	1.783.209	348.906

Las notas adjuntas N°1 al 28, forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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	
	31-03-2020	31-12-2019
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

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

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Intermedios al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

a) Período contable (continuación)

- Estados de Otros Resultados Integrales Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios al 31 de marzo de 2020 y 2019.

b) Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros Intermedios al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, 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 Intermedios reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones al 31 de marzo de 2020 y 2019, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de marzo de 2020 y 2019.

Los Estados Financieros Intermedios han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 29 de abril de 2020.

c) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

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

	31-03-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>28.597,46</u>	<u>28.309,94</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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, la cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

e) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor, con vencimiento menor a 90 días.

f) Estado de flujo de efectivo

La Sociedad elabora su flujo de efectivo por el método directo conforme a la Circular N° 2.058, donde la citada circular señala que a contar de los estados financieros de marzo de 2013 se comienza a presentar en forma comparativa el Estado de Flujo Efectivo Directo y quedando opcional el método indirecto bajo criterio de la Administración, de acuerdo con lo señalado por la 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; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

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

Flujos de inversión: flujos de efectivo y 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 Intermedios no Auditados

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, 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 compra venta.
- Activos adquiridos para leasing, corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, una vez terminado este trámite pasan a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

i) Otros activos

Corresponde a desarrollos del sistema de otorgamiento y formalización de las operaciones de la Sociedad, una vez terminado pasará a ser parte de los activos intangibles distintos de la plusvalía.

j) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

A contar del 1 de enero de 2018, la Sociedad ha aplicado las disposiciones establecidas en IFRS 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 Intermedios no Auditados

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 Intermedios no Auditados

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

k) 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 NIC 17, se reconoce al inicio de arrendamiento un activo y un pasivo en el balance al valor justo del bien arrendado, o a su valor actual de los pagos mínimos del leasing si este fuese menor. Los costos directos de la operación se incluirán como mayor valor del activo.

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

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

l) Política de Valorización Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

El modelo de Negocios de la Sociedad contempla la originación de CLH valorizado a costo amortizado, los cuales son posteriormente vendidos a Securitizadora Security S.A.

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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones basado en NIIF 9.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

m) 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 a Securitizadora Security S.A.

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, hemos decidido construir nuestro propio modelo de valoración de MHE, el que debe entenderse en conjunto con su política de provisiones que captura el riesgo de no pago de los créditos. Complementariamente, la estadística que publica la CMF de mercado secundario de los MHE (normalmente ubicado en estratos distintos de la población) es utilizada como referencia.

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

n) 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 tasa de emisión y contemplando pagos en cuotas trimestrales.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

n) 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.

o) Transacciones con entidades relacionadas

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

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.

p) Anticipo de Clientes

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

q) 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.

r) Política de provisiones

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita, 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, basado en un enfoque de pérdida esperada, según lo establece la NIIF 9.

s) Cuentas y documentos por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

t) Ingresos de actividades ordinarias

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

u) Ingresos y gastos por comisiones

Los ingresos y gastos por comisiones se reconocen en los resultados con criterios distintos según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Los que corresponden a un acto singular, son reconocidos cuando se produce el acto que los origina.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, son reconocidos durante la vida de tales transacciones o servicios.

v) Dividendos mínimos

La Sociedad constituye provisión por dividendos mínimos, equivalente al 30% de las utilidades (correspondiente a la línea "Utilidad del Ejercicio" del Estado de Resultados Integrales), que corresponde al porcentaje mínimo de distribución establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, siempre y cuando la Junta de Accionista no determine lo contrario y la Sociedad no registre pérdidas acumuladas.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

w) **Indemnización por años de servicio**

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

x) **Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La provisión por impuesto a la renta de primera categoría, 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.

La tasa de impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la Sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

y) **Arrendamiento Financiero IFRS 16**

Al 31 de marzo de 2020, 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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

z) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que son de cumplimiento obligatorio, para periodos que inician el 1° de enero de 2019.

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas normas e interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 16, Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
IFRIC 23, Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros: (continuación)

NIIF 16 - Arrendamientos

En enero de 2016 el International Accounting Standards Board emitió la nueva norma IFRS 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”. IFRS 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.

La aplicación de esta nueva norma implicó el reconocimiento de un mayor activo de M\$ 106.488 por concepto de Derecho de uso por Arriendo y un mayor pasivo por M\$ 110.176, correspondiente a la obligación por arrendamiento financiero al 31 de marzo de 2020.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

IFRIC 23 - Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros: (continuación)

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3 – Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 9 Instrumentos Financieros – pagos con compensación negativa	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 11 – Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero o de 2019.
NIC 12 – Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIC 23 – Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIC 19 Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros: (continuación)

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros: (continuación)

NIC 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

NIC 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

NIC 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a NIIF 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

aa) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros: (continuación)

NIC 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a NIC 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determinar el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

La aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

bb) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020

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

Normas e interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco conceptual (revisado)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
IFRS 17- Contrato de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

bb) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020 (continuación)

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Administración estima que la aplicación de esta modificación no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la 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.

IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Administración estima que la aplicación de esta modificación no tendrá impactos en los estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

bb) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020 (continuación)

Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 3 Definición de un negocio</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NIIF 10 y NIC 28	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NIIF 7, 9 y NIC 9	Por determinar

NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en NIIF 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna. Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de NIIF (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la NIIF 10 e NIC 28).

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

bb) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020 (continuación)

IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

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 Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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

bb) Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2020 (continuación)

IFRS 9, IAS 9 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de 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 permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

La Administración estima que la aplicación de esta nueva norma no tendrá impactos significativos en los estados financieros.

cc) Reclasificaciones

Durante el período 2019, la Compañía ha efectuado algunas reclasificaciones menores a los saldos del año 2018 para efectos comparativos.

3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados Financieros al 31 de marzo de 2020, no se presentan cambios contables respecto al año anterior.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo caja	180	180
Cuentas bancarias	161.289	214.419
Fondos mutuos	1.617.032	263.050
Cuenta corriente inversiones	4.708	4.997
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>1.783.209</u>	<u>482.646</u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo M\$
Security Plus	A	1.701,3252	25.003,2389	42.539
Security Plus	C	2.693,1098	198,4024	534
Security Plus	D	1.268,4906	1.240.812,55	<u>1.573.959</u>
Total				<u>1.617.032</u>

c) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo M\$
Security Plus	A	1.696,7031	154.487,2633	262.119
Security Plus	C	2.682,8012	347,0788	<u>931</u>
Total				<u>263.050</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing (BVL)	<u>309.331</u>	<u>-</u>
Totales	<u>309.331</u>	<u>-</u>

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Anticipo Mutuos	2.373.756	741.715
Deudores varios	34.595	30.182
Fondos a rendir	22.201	23.792
Garantía de arriendos	<u>4.207</u>	<u>4.207</u>
Totales	<u>2.434.759</u>	<u>799.896</u>

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Deudores por leasing	702.065	338.067
Int. diferido contrato leasing	(372.690)	(175.925)
Doctos y cuentas por cobrar	1.324.460	2.906.712
Provisión cartera leasing	<u>(5.259)</u>	<u>(270)</u>
Totales	<u>1.648.576</u>	<u>3.068.584</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

b) La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Plazo (años)	31-03-2020			31-12-2019		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	-	-	-	-	-	-
15	31.860	(14.044)	17.816	22.781	(9.449)	13.332
20	670.205	(358.646)	311.559	315.286	(166.476)	148.810
Total	702.065	(372.690)	329.375	338.067	(175.925)	162.142

c) El movimiento de las operaciones de Leasing y su respectiva provisión de incobrable al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Leasing M\$	Provisión M\$		Leasing M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	162.142	270	Saldo Inicial	1.383.185	-
Compras de Operaciones	250.892	4.989	Compras de Operaciones	5.086.360	2
Pago de dividendo o prepago	(2.483)	-	Pago de dividendo o prepago	(181.948)	-
Venta de operaciones	(85.520)	-	Venta de operaciones	(6.234.315)	-
Interes y reajuste	4.344	-	Interes y reajuste	108.860	-
Saldo 31-03-2020	329.375	5.259	Saldo 31-12-2019	162.142	2

d) El movimiento de los documentos y cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$		Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	2.906.712	-	Saldo Inicial	1.676.900	-
Compras de Operaciones	151.109	-	Compras de Operaciones	2.972.862	-
Venta de operaciones	(1.747.071)	-	Venta de operaciones	(1.794.783)	-
Reajuste	13.710	-	Reajuste	51.733	-
Saldo 31-03-2020	1.324.460	-	Saldo 31-12-2019	2.906.712	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 no existen impuestos por recuperar.

b. Impuesto a la renta

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$1.330.194 y M\$1.043.830, respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2020		2019	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	3.322	-	11.669	-
Otras provisiones de gastos	4.592	-	4.592	-
Activo fijo	6.611	-	6.437	-
Activo fijo tributario leasing	42.010	-	15.230	-
Pérdida tributaria	359.152	-	281.834	-
Deudores leasing	(88.931)	-	(55.655)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(14.284)	-	(6.096)	-
Otros	32.440	-	2.590	-
Totales	344.912	-	260.601	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	(5.033)	-	-	-
Total Activo por impuesto diferido	339.879	-	260.601	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

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 marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	84.311	38.005
	84.311	38.005
Totales	84.311	38.005

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(216.539)	(140.203)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	58.466	37.855
Otras	25.845	150
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	84.311	38.005
Tasa impositiva efectiva	38,94%	27,11%

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	104.141	114.845
Máquinas y equipos de oficina, Neto	860	1.191
Equipos computacionales, Neto	11.539	12.296
Muebles de oficina, Neto	1.065	1.167
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	90.677	100.191
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	140.246	140.246
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.071
Equipos computacionales, Bruto	18.146	18.146
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	114.172	114.172
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	36.105	11.420
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	4.211	3.880
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	6.607	5.850
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	1.792	1.690
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendados	23.495	13.981

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el movimiento del rubro Activo Fijo es el siguiente:

Ejercicio Actual 31-03-2020	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	1.190	12.296	1.168	100.191	114.845
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	-	-	-	-
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(330)	(757)	(103)	(9.514)	(10.704)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(330)	(757)	(103)	(9.514)	10.704
Propiedades, Planta y Equipos	860	11.539	1.065	90.677	104.141

Ejercicio Anterior 31-12-2019	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	2.631	10.969	1.575	-	15.175
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	4.068	-	114.172	118.240
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.441)	(2.741)	(407)	(13.981)	(18.570)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(1.441)	1.327	(407)	100.191	99.670
Propiedades, Planta y Equipos	1.190	12.296	1.168	100.191	114.845

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra software ascendentes a M\$9.881 y M\$ 6.783, según el siguiente detalle:

	31-03-2020 M\$			31-12-2019 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	41.062	(31.181)	9.881	34.885	(28.102)	6.783
Totales	41.062	(31.181)	9.881	34.885	(28.102)	6.783

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (CONTINUACIÓN)

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el movimiento del rubro Activo intangible es el siguiente:

Ejercicio Actual 31-03-2020	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	6.783	6.783
Adiciones	6.177	6.177
Gasto por Amortización	(3.079)	(3.079)
Activo Intangibles	9.881	9.881
<hr/>		
Ejercicio Anterior 31-12-2019	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	18.412	18.412
Gasto por Amortización	(11.629)	(11.629)
Activo Intangibles	6.783	6.783

11. ACTIVO POR DERECHO DE USO

La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Derecho de Uso Arriendo (IFRS 16)	<u>106.488</u>	<u>117.496</u>
Totales	<u>106.488</u>	<u>117.496</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

12. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Corto Plazo	50.844	49.859
Totales	50.844	49.859
	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Largo Plazo	59.332	70.922
Totales	59.332	70.922

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Cartas de resguardo	354.138	85.650
Anticipo clientes operación leasing	51.916	52.607
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	91.593	99.403
Depósitos por aclarar	7.662	5.028
Comisiones leasing y mutuos	107.593	107.623
Facturas por pagar	18.733	8.162
Totales	631.635	358.473

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

14. OTRAS PROVISIONES

- a) La composición del presente rubro al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	47.968	43.121
Totales	<u>47.968</u>	<u>43.121</u>

- b) El movimiento de estas provisiones al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	43.121	82.986
Aumento	31.071	165.705
Disminución (Utilización)	(26.224)	(205.570)
Saldo Final	<u>47.968</u>	<u>43.121</u>

15. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 43.219 y M\$ 43.182, respectivamente:

	31-03-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	43.219	43.182
Liberación	(32.219)	(19.686)
Constitución	1.304	19.723
Totales	<u>12.304</u>	<u>43.219</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Recaudación Seguros	27.410	11.604
Impuesto segunda categoría	894	1.048
Impuesto único al trabajador	2.897	3.134
Imposiciones para AFP	7.268	7.409
Impuesto. Iva debito fiscal	1.093	2.639
Otros acreedores	38.630	7.659
Totales	78.192	33.493

17. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el capital social está representado por 480.795 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019.

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 marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2019			2018		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	480.789	99,99	4.651.201	170.692	99,99	1.651.323
Grupo Security S.A.	6	0,01	58	2	0,01	19
Total Patrimonio	480.795	100	4.651.259	170.694	100	1.651.342

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

17. PATRIMONIO (CONTINUACION)

c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	31-03-2020	31-12-2019
Otras reservas	M\$	M\$
Saldo inicial	-	(1.037)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	18.642	1.420
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	(5.033)	(383)
Saldo final	13.609	-

d) Dividendos

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, no se han pagado dividendos a los accionistas.

18. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-03-2020	31-12-2019
				M\$	M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	211.851	148.154
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	38.369	22.989
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	-	6.848
Totales				250.220	177.991

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

18. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	2.118.913	286.084
Totales				<u>2.118.913</u>	<u>286.084</u>

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

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31-03-2020 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono	Monto 31-12-2019 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Abono Compra.de cartera LH-MHE	UF	(3.511.462)	-	(20.012.721)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Vale vista operaciones LH	Pesos	-	-	-	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	1.604.134	244.488	13.172.520	244.488
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LH	UF	93.064	624.019	6.679.486	624.019
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Gastos de trasposos y GP	Pesos	38.369	-	38.369	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Seguros	UF	211.851	-	211.851	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	-	-	-	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	(6.848)	-	6.848	5.547
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	(19.511)	(19.511)	(63.475)	(63.475)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras de pasajes	Pesos	(30)	(30)	(2.548)	(2.548)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	(1.013)	(1.013)	(3.973)	(3.973)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(6.408)	(6.408)	(18.602)	(18.602)

d) Contratos con partes relacionadas

La Sociedad mantiene contratos de servicios contables y de recursos humanos vigentes con Sociedad Capital S.A., de administración cuenta mandante con Valores Security S.A., y de comisión por venta de bienes recuperados con Securizadora 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 Intermedios no Auditados

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por los periodos terminados	
	al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	93.064	1.173.552
Venta Cartera Mutuos	1.606.214	2.044.465
Interés Devengado Cartera Leasing	2.986	30.410
Interés Mora	8	17
Totales	<u>1.702.272</u>	<u>3.248.444</u>

20. COSTO VENTAS

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los periodos terminados	
	al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	85.466	1.102.491
Venta Cartera Mutuo	1.526.770	1.872.659
Totales	<u>1.612.236</u>	<u>2.975.150</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

21. OTROS INGRESOS

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	Por los periodos terminados al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	-	3.853
Comisión Bienes Recuperados	1.105	4.815
Otros Ingresos	-	598
	<hr/>	<hr/>
Totales	1.105	9.266
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

22. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los periodos terminados al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	85.326	45.493
Comisiones Pagadas Leasing	7.225	34.347
Pérdida Venta Bono Vivienda Leasing (BVL)	-	11.186
Gastos Operacionales Casanuestra	2.805	21.576
Servicio de Administración Andes	4.339	4.164
Amortización Derecho de Uso (IFRS 16)	12.246	10.565
Interes Derecho de Uso (IFRS 16)	1.103	786
	<hr/>	<hr/>
Totales	113.044	128.117
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	Por los periodos terminados al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	239.744	192.573
Asesorías	36.341	31.070
Útiles de oficinas	4.318	584
Depreciación y amortización	13.782	4.008
Arriendos	1.504	2.010
Gastos de informática y comunicaciones	313	401
Publicidad y propaganda	6.328	7.268
Impuestos, contribuciones y aportes a la CMF	2.630	2.205
Provisión Incobrable	5.042	-
Gastos generales	11.109	21.771
Total	321.111	261.890

24. COSTOS FINANCIEROS

Durante los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los periodos terminados al	
	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Interés Préstamos Relacionadas	-	35.086
Cargos Bancarios	1.434	828
Totales	1.434	35.914

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

25. ADMINISTRACION DE RIESGO

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

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

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	16
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	2
Más de 3 cuotas vencidas	0
Total	18

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

25. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

Riesgo de tasas de interés:

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

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

Moneda	31-03-2020	31-03-2019
CLP	- 289.224,12	- 109.954,03

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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

25. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

Riesgo Operacional:

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

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

26. 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 marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, 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\$72.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

27. HECHOS RELEVANTES

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 09 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñara a partir del 1° de junio de 2019.

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, también ordinarias, nominativas y sin valor nominal, las que deberán ser suscritas y pagadas en el plazo máximo de 3 años contados desde esta fecha.

Con fecha 11 de julio de 2019, el Accionista Capital S.A. suscribió y pagó el aumento de capital en efectivo, por \$ 2.999.878.378.

Con fecha 11 de julio de 2019, el Accionista Grupo Security S.A. suscribió y pagó el aumento de capital en efectivo, por \$ 38.696.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 11 de noviembre de 2019, se efectúa cambio en el directorio, ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlso Bugde Carvalho.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no Auditados

28. HECHOS POSTERIORES

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, se han activado 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 está trabajado 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.

Al cierre de marzo, no se ha observado un impacto significativo en las operaciones de Inmobiliaria Casanuestra. Sin embargo, a esta fecha aún no es posible cuantificar los efectos financieros que este evento pudiese llegar a tener durante el presente ejercicio, debido a la incertidumbre asociada a la duración y profundidad que tendrá la pandemia.

A juicio de la Administración a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente, la presentación de los estados financieros.

* * * * *