

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

30 de septiembre de 2019, 2018, y 31 de diciembre 2018 (no Auditados)

INDICE

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados ..	1
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados ..	2
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados ..	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios No Auditados ..	5

Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados	6
Nota 3 - 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 - Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	34
Nota 12 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	34
Nota 13 - Otras provisiones	35
Nota 14 - Provisiones por beneficios a los empleados	35
Nota 15 - Otros pasivos no financieros	36
Nota 16 - Patrimonio	36
Nota 17 - Operaciones con partes relacionadas	37
Nota 18 - Ingresos de actividades ordinarias.....	39
Nota 19 - Costo de ventas	39
Nota 20 - Otros ingresos	40
Nota 21 - Otros gastos por función.....	40
Nota 22 - Gasto de administración	41
Nota 23 - Costo financiero	41
Nota 24 - Administración de riesgo.....	42
Nota 25 - Contingencias y compromisos.....	44
Nota 26 - Hechos relevantes	45
Nota 27 - Hechos posteriores	45

Estados Financieros Intermedios

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

30 de septiembre de 2019, 2018, y 31 de diciembre 2018 (no
Auditados)

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIOS NO AUDITADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	315.871	318.961
Otros activos financieros	5	231.981	160.612
Otros activos no financieros	6	2.191.194	927.082
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	4.903.802	3.060.085
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	17a	130.680	462.187
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		7.773.528	4.928.927
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	104.080	15.175
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	9.690	18.412
Impuestos diferidos	8c	284.053	192.908
Otros activos no financieros	6	120.475	1.374
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		518.298	227.869
TOTAL ACTIVOS		8.291.826	5.156.796
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	11	48.972	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	317.038	907.957
Otras provisiones	13	16.246	82.986
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	17b	3.713.203	2.855.209
Provisiones por beneficios a los empleados	14	52.485	43.182
Otros pasivos no financieros	15	49.786	33.493
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.197.730	3.922.827
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	11	82.434	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		82.434	-
PATRIMONIO:			
Capital pagado	16a	4.651.259	1.651.342
Otras reservas	16c	21.525	(1.037)
Resultados acumulados		(416.336)	(578.924)
Ganancias (Pérdidas) del periodo		(244.786)	162.588
TOTAL PATRIMONIO NETO		4.011.662	1.233.969
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		8.291.826	5.156.796

Las notas adjuntas N°1 al 27, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS NO AUDITADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y 2018

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	Por los periodos de seis meses terminados al		Por los periodos de tres meses terminados al	
		30-09-2019 M\$	30-09-2018 M\$	30-09-2019 M\$	30-09-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	12.101.741	18.091.237	3.466.259	4.585.363
Costo de ventas		<u>(11.125.241)</u>	<u>(16.628.599)</u>	<u>(3.189.788)</u>	<u>(4.176.289)</u>
Ganancia bruta		<u>976.500</u>	<u>1.462.638</u>	<u>276.471</u>	<u>409.074</u>
Otros ingresos	19	28.047	56.862	7.419	41.797
Gastos de administración	21	(844.063)	(794.327)	(302.833)	(246.257)
Otros gastos, por función	20	(521.197)	(439.061)	(167.560)	(144.898)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>3.137</u>	<u>-</u>	<u>1.701</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(357.576)</u>	<u>286.112</u>	<u>(184.802)</u>	<u>59.716</u>
Costos financieros	22	(75.220)	(155.125)	(4.863)	(34.929)
Ingresos Financieros		44.266	14.111	28.509	5.232
Resultado por unidad de reajuste		<u>44.784</u>	<u>34.738</u>	<u>41.393</u>	<u>(1.784)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>(343.746)</u>	<u>179.836</u>	<u>(119.762)</u>	<u>28.235</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8d	<u>98.960</u>	<u>(46.324)</u>	<u>31.954</u>	<u>(12.308)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>(244.786)</u>	<u>133.512</u>	<u>(87.808)</u>	<u>15.927</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo		<u>(244.786)</u>	<u>133.512</u>	<u>(87.808)</u>	<u>15.927</u>

Las notas adjuntas N°1 al 27, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS NO AUDITADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y 2018

(En miles de pesos - M\$)

	Por los periodos de seis meses terminados al		Por los periodos de tres meses terminados al	
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO	(244.786)	133.512	(87.808)	15.927
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>30.906</u>	<u>-</u>	<u>29.486</u>	<u>(10.700)</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	30.906	-	29.486	(10.700)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>(8.344)</u>	<u>-</u>	<u>(7.961)</u>	<u>2.889</u>
Total de otros resultados integrales	<u>22.562</u>	<u>-</u>	<u>21.525</u>	<u>(7.811)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO	<u>(222.224)</u>	<u>133.512</u>	<u>(66.283)</u>	<u>8.116</u>

Las notas adjuntas N°1 al 27, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y 2018

(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 2019	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	162.588	(162.588)	-	-
Aumento de capital	2.999.917	-	-	-	-	2.999.917
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	30.906	-	-	-	30.906
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(8.344)	-	-	-	(8.344)
Resultado integral del período	-	-	-	(244.786)	-	(244.786)
Patrimonio al 30 de septiembre de 2019	4.651.259	21.525	(416.336)	(244.786)	-	4.011.662

	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 2018	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(355.172)	355.172	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	8.025	-	-	-	8.025
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(1.706)	-	-	-	(1.706)
Resultado integral del período	-	-	-	133.512	-	133.512
Patrimonio al 30 de septiembre de 2018	1.651.342	0	(578.924)	133.512	-	1.205.930

Las notas adjuntas N°1 al 27, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS NO AUDITADOS
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019 Y 2018
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	Por los periodos terminados al	
		30-09-2019 M\$	30-09-2018 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		13.183.005	14.929.627
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.671.939	1.995.712
Otros cobros por actividades de operación		99.284	238.375
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(17.627.216)	(15.777.037)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(524.408)	(489.042)
Otros pagos por actividades de operación		(531.233)	(761.900)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(3.728.629)	135.735
Intereses pagados		-	(645)
Intereses recibidos		20.194	17.964
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(530)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		51.411	292.845
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(3.657.554)	445.899
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(97.341)	(7.192)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(97.341)	(7.192)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		2.999.917	-
Importes procedentes de préstamos			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		12.241	115.788
Préstamos de entidades relacionadas		3.659.238	1.863.719
Reembolsos de préstamos		(12.254)	(2.392.117)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(2.907.337)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		3.751.805	(412.610)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		(3.090)	26.097
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		(3.090)	26.097
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	318.961	408.855
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	315.871	434.952

Las notas adjuntas N°1 al 27, forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

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	
	2019	2018
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

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

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Intermedios No Auditados al 30 de septiembre de 2019 y el 31 de diciembre 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios No Auditados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios No Auditados por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

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 No Auditados por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Intermedios No Auditados por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 28 de octubre de 2019.

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:

	30-06-2019	31-12-2018
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>27.903,30</u>	<u>27.565,79</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 valoración 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 30 de septiembre de 2019, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones basado en NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2018, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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, 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2019, el Derecho por arrendamiento se amortiza linealmente en el plazo de 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\$ 131.405 por concepto de Derecho de uso por Arriendo y un mayor pasivo por M\$ 128.585, correspondiente a la obligación por arrendamiento financiero, al 30 de septiembre de 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)

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
<i>Marco conceptual (revisado)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 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)

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.

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	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

cc) Reclasificaciones

Se realizó reclasificación en el estado resultado de septiembre 2018 del rubro otros ingresos, aperturando en Ingresos de actividades de operación y Costo de venta, la utilidad en venta de cartera reconocida a esa fecha, M\$1.374.420.

Septiembre 2018

Utilidad Venta Cartera	1.374.420
------------------------	-----------

Reclasificación

<i>Ingresos Actividades Ordinarias</i>	18.003.019
--	------------

<i>Costo Venta</i>	16.628.599
--------------------	------------

3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2019, no han ocurrido cambios contables respecto al año anterior, exceptuando la aplicación de IFRS 16.

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:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo caja	200	400
Cuentas bancarias	162.010	267.113
Fondos mutuos	150.751	47.228
Cuenta corriente inversiones	<u>2.910</u>	<u>4.220</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>315.871</u>	<u>318.961</u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 30 de septiembre de 2019 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Security Plus	C	2.674,5779	56.364,5009	<u>150.751</u>
Total				<u>150.751</u>

c) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Security Plus	A	1.668,4136	19.032,4577	31.754
Security Plus	C	2.625,0070	5.894,8386	<u>15.474</u>
Total				<u>47.228</u>

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing (BVL)	<u>231.981</u>	<u>160.612</u>
Totales	<u>231.981</u>	<u>160.612</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	2.134.691	779.878
Deudores varios	3.492	109.226
Fondos a rendir	17.715	31.555
Garantía de arriendos	7.058	6.423
Derecho de Uso Arriendo (IFRS 16)	28.238	-
Totales	<u>2.191.194</u>	<u>927.082</u>

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

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Derecho de Uso Arriendo (IFRS 16)	100.347	-
Otros activos	20.128	1.374
Totales	<u>120.475</u>	<u>1.374</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Deudores por leasing	4.609.479	2.972.960
Int. diferido contrato leasing	(2.434.734)	(1.589.775)
Comisiones diferidas por operaciones leasing	-	57.795
Doctos y cuentas por cobrar	2.731.244	1.611.448
Seguros por cobrar	-	7.657
Provisión cartera leasing	(2.187)	-
Totales	4.903.802	3.060.085

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

La composición de los deudores por leasing por plazo de contrato al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30-09-2019			31-12-2018		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	135.131	(54.205)	80.926	-	-	-
15	373.605	(168.638)	204.967	2.798.890	(1.507.000)	1.291.890
20	4.100.743	(2.211.891)	1.888.852	174.070	(82.775)	91.295
Total	4.609.479	(2.434.734)	2.174.745	2.972.960	(1.589.775)	1.383.185

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existen impuestos por recuperar.

b. Impuesto a la renta

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$1.170.219 y M\$689.493, respectivamente.

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2019		2018	
	Activo Corriente M\$	Pasivo Corriente M\$	Activo Corriente M\$	Pasivo Corriente M\$
Provisión vacaciones	14.171	-	11.659	-
Otras provisiones de gastos	-	-	4.422	-
Activo fijo	7.028	-	9.367	-
Activo fijo tributario leasing	795.547	-	644.713	-
Pérdida tributaria	315.959	-	186.163	-
Deudores leasing	(587.181)	-	(384.667)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(328.209)	-	(254.461)	-
Otros	74.699	-	(24.672)	-
Totales	292.014	-	192.524	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	(7.961)	-	384	-
Total Activo por impuesto diferido	284.053	-	192.908	-

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 30 de septiembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	98.960	(46.324)
	<u>98.960</u>	<u>(46.324)</u>
Totales	<u>98.960</u>	<u>(46.324)</u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(343.746)	199.501
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	92.811	(53.865)
CM pérdida tributaria	-	-
Otras	6.149	7.541
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>98.960</u>	<u>(46.324)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>28,79%</u>	<u>23,22%</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	104.080	15.175
Máquinas y equipos de oficina, Neto	1.521	2.631
Equipos computacionales, Neto	12.272	10.968
Muebles de oficina, Neto	1.269	1.576
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	89.018	-
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	119.347	22.005
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.071
Equipos computacionales, Bruto	17.376	14.077
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	94.043	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	10.242	6.830
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	3.550	2.440
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	5.104	3.109
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	1.588	1.281
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendados	5.025	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Período Actual 30-09-2019	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	-	3.298	-	94.043	97.341
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.110)	(1.995)	(306)	(5.025)	(8.436)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(1.110)	1.303	(306)	89.018	88.905
Propiedades, Planta y Equipos	1.521	12.272	1.269	89.018	104.080

Período Anterior 31-12-2018	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	2.335	5.802	1.984	-	10.121
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	1.748	6.835	-	-	8.583
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.452)	(1.669)	(408)	-	(3.529)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	296	5.166	(408)	-	5.054
Propiedades, Planta y Equipos	2.631	10.968	1.576	-	15.175

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra software ascendentes a M\$12.597 y M\$ 18.412, según el siguiente detalle:

	30-09-2019 M\$			31-12-2018 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	34.885	(25.195)	9.690	34.885	(16.473)	18.412
Totales	34.885	(25.195)	9.690	34.885	(16.473)	18.412

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Corto Plazo	48.971	-
Totales	48.971	-

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Largo Plazo	82.434	-
Totales	82.434	-

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Cartas de resguardo	99.642	778.733
Anticipo clientes operación leasing	63.513	64.465
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	57.673	51.622
Depósitos por aclarar	5.976	4.862
Facturas por pagar	90.233	8.275
Totales	317.037	907.957

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

13. OTRAS PROVISIONES

- a) La composición del presente rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	16.246	82.986
Totales	<u>16.246</u>	<u>82.986</u>

- b) El movimiento de estas provisiones al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo Inicial	82.986	88.192
Aumento	116.551	235.764
Disminución (Utilización)	(183.291)	(240.970)
Saldo Final	<u>16.246</u>	<u>82.986</u>

14. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 52.485 y M\$ 43.182, respectivamente:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	43.182	32.630
Liberación	(5.991)	(9.702)
Constitución	15.294	20.254
Totales	<u>52.485</u>	<u>43.182</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	30-09-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Recaudación Seguros	6.800	11.604
Impuesto segunda categoría	1.159	1.048
Impuesto único al trabajador	8.870	3.134
Imposiciones para AFP	7.851	7.409
Impuesto. Iva debito fiscal	-	2.639
Otros acreedores	25.105	7.659
Totales	<u>49.785</u>	<u>33.493</u>

16. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 30 de septiembre 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 2018, el capital social está representado por 170.694 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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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	<u>480.795</u>	<u>100</u>	<u>4.651.259</u>	<u>170.694</u>	<u>100</u>	<u>1.651.342</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

16. PATRIMONIO (CONTINUACION)

c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	30-09-2019	31-12-2018
Otras reservas	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.037)	(6.319)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	30.906	7.061
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	(8.344)	(1.779)
Saldo final	21.525	(1.037)

d) Dividendos

Durante los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se han pagado dividendos a los accionistas.

17. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	30-09-2019	31-12-2018
				M\$	M\$
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta Cartera Leasing y Mutuo	-	252.044
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	119.242	165.939
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	11.438	35.825
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	-	8.379
Totales				130.680	462.187

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

17. 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	30-09-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	3.713.203	-
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Asesoría	-	18.563
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Recaudación Leasing	-	1.344
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz Común	Servicio	-	183
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	-	2.835.119
Totales				<u>3.713.203</u>	<u>2.855.209</u>

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto	Efecto en	Monto	Efecto en
					30-09-2019 M\$	resultado (cargo)-abono	31-12-2018 M\$	resultado (cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Abono Compra.de cartera LH-MHE	UF	(15.647.726)	-	(19.220.264)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Vale vista operaciones LH	Pesos	-	-	(3.020.799)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	7.804.612	624.019	15.264.684	1.373.127
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Venta de cartera LH	UF	4.189.136	244.488	7.710.092	443.616
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Gastos de trasposos y GP	Pesos	11.438	-	35.825	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Seguros	UF	119.242	-	165.939	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	(1.344)	-	(97.014)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	9.707	9.707	8.379	7.041
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Servicios	Pesos	(47.664)	(47.664)	(54.701)	(54.701)
96.905.260-1	Capital S.A	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	-	(72.215)	(2.835.119)	(131.150)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras de pasajes	Pesos	(2.306)	(2.306)	(9.504)	(9.504)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	(2.969)	(2.969)	(6.769)	(6.769)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(15.046)	(15.046)	(13.549)	(13.549)

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

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por el periodo seis meses		Por el periodo tres meses	
	terminados		terminados	
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	4.189.136	5.373.582	1.358.628	1.678.633
Venta Cartera Mutuos	7.804.612	12.629.437	2.064.541	2.880.918
Interés Devengado Cartera Leasing	107.905	75.163	43.055	25.794
Interés Devengado Cartera Mutuo	-	12.945	-	-
Interés Mora	88	110	35	18
Totales	<u>12.101.741</u>	<u>18.091.237</u>	<u>3.466.259</u>	<u>4.585.363</u>

19. COSTO VENTAS

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por el periodo seis meses		Por el periodo tres meses	
	terminados		terminados	
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	3.944.648	5.068.873	1.263.915	1.577.915
Venta Cartera Mutuo	7.180.593	11.559.726	1.925.873	2.598.374
Totales	<u>11.125.241</u>	<u>16.628.599</u>	<u>3.189.788</u>	<u>4.176.289</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

20. OTROS INGRESOS

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	<u>Por el periodo seis meses</u>		<u>Por el periodo tres meses</u>	
	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	14.180	43.242	4.732	36.564
Comisión Bienes Recuperados	9.707	7.483	1.595	5.233
Otros Ingresos	4.160	6.137	1.092	-
Totales	<u>28.047</u>	<u>56.862</u>	<u>7.419</u>	<u>41.797</u>

21. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	<u>Por el periodo seis meses</u>		<u>Por el periodo tres meses</u>	
	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	200.891	214.779	95.253	68.167
Comisiones Pagadas Leasing	234.049	113.946	51.288	35.382
Pérdida Venta Bono Vivienda Leasing (BVL)	4.528	69.226	-	24.539
Gastos Operacionales Casanuestra	27.438	21.030	2.112	12.728
Servicio de Administración Andes	13.906	20.080	5.592	4.082
Amortización Derecho de Uso (IFRS 16)	37.675	-	12.045	-
Interes Derecho de Uso (IFRS 16)	2.710	-	1.270	-
Totales	<u>521.197</u>	<u>439.061</u>	<u>167.560</u>	<u>144.898</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	<u>Por el periodo seis meses</u>		<u>Por el periodo tres meses</u>	
	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	544.282	475.375	199.346	131.224
Asesorías	162.605	129.941	75.545	62.671
Utiles de oficinas	1.145	2.081	315	438
Depreciación y amortización	17.158	11.225	9.123	3.880
Arriendos	8.101	48.162	4.791	15.215
Gastos de informática y comunicaciones	2.780	5.018	496	4.291
Publicidad y propaganda	19.411	17.513	9.495	4.287
Impuestos, contribuciones y aportes a la CMF	4.802	5.624	2.597	2.177
Gasto Seguros	14.752	-	-	-
Provisión Incobrable	2.187	-	(51)	-
Gastos generales	66.840	99.388	1.176	22.074
Total	<u>844.063</u>	<u>794.327</u>	<u>302.833</u>	<u>246.257</u>

23. COSTOS FINANCIEROS

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	<u>Por el periodo seis meses</u>		<u>Por el periodo tres meses</u>	
	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>	<u>30-09-2019</u>	<u>30-09-2018</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Interés Préstamos Relacionadas	72.215	119.319	3.576	34.188
Cargos Bancarios	3.005	877	1.287	741
Totales	<u>75.220</u>	<u>120.196</u>	<u>4.863</u>	<u>34.929</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

24. 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 30 de septiembre de 2019, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	130
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	2
Más de 3 cuotas vencidas	1
	133

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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios no auditados

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	30-09-2019	30-09-2018
CLP	-222.701,51	-

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. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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.

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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

26. HECHOS RELEVANTES

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.

Las acciones fueron ofrecidas a los actuales accionistas a prorrata de sus participaciones, en un precio de \$ 9.674 por acción.

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.

27. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (28 de octubre de 2019), no existen hechos posteriores que afecten significativamente, la presentación de los estados financieros Intermedios No Auditados.

* * * * *