

2020

MEMORIA ANUAL





MEMORIA ANUAL 2020
INMOBILIARIA CASANUESTRA

Contenido



CAPÍTULO

01

QUIÉNES
SOMOS



CAPÍTULO

02

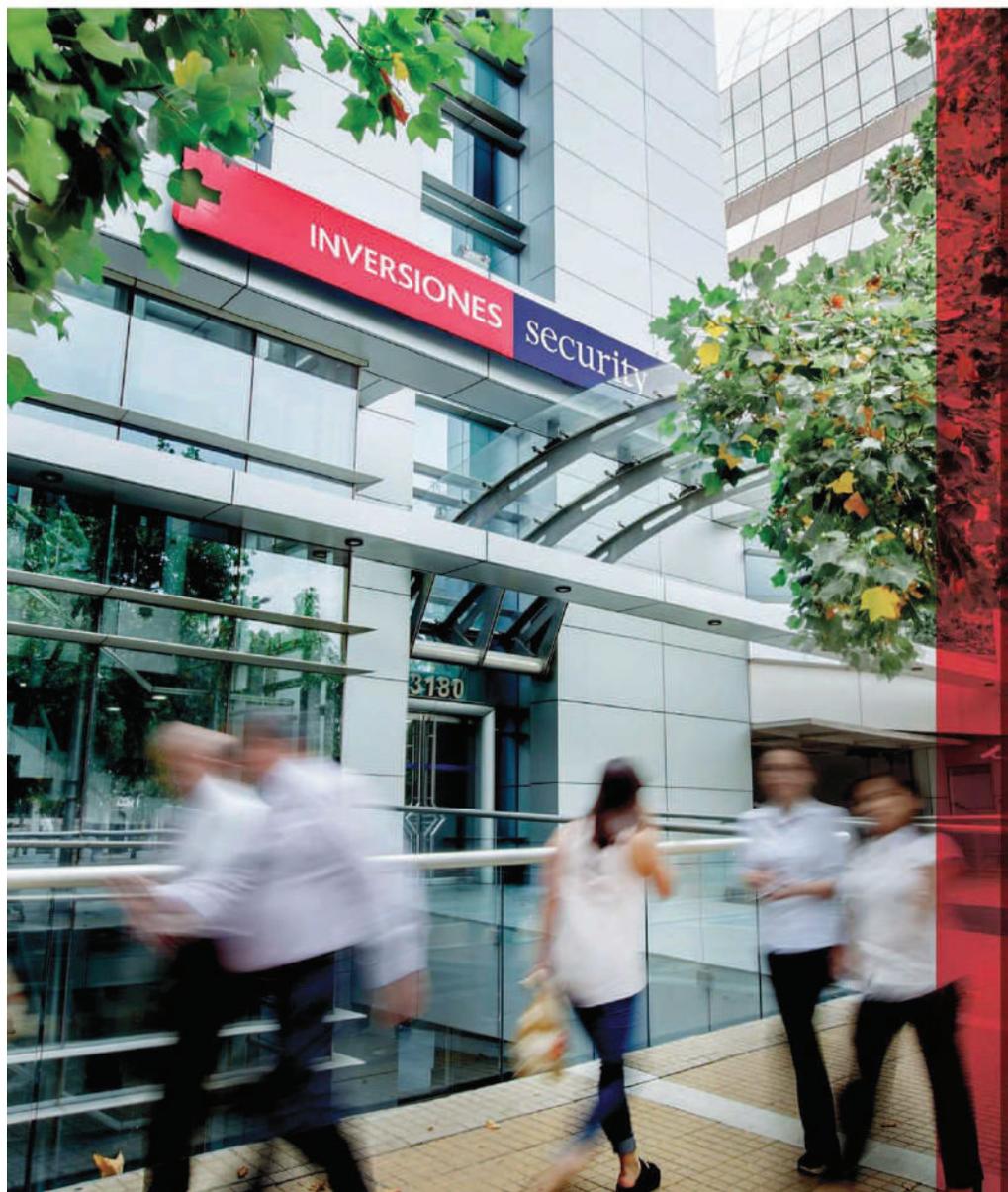
NUESTRO
NEGOCIO



CAPÍTULO

03

ESTADOS
FINANCIEROS



MEMORIA ANUAL 2020
INMOBILIARIA CASANUESTRA

01

QUIÉNES
SOMOS

Carta a los Accionistas

Estimados accionistas:

Me complace presentar a ustedes la Memoria Anual 2020 de Inmobiliaria Casanuestra.

Es inevitable destacar que este año fue un periodo crítico para toda la humanidad. Nuestro país no escapó de esta situación, generada por la pandemia del coronavirus que se desató en diciembre de 2019 y que rápidamente se propagó a nivel mundial. Los devastadores impactos de esta tragedia aún no se terminan de dimensionar en términos de pérdidas de vidas humanas, sufrimientos, pobreza, desempleo y deterioro económico. Sin duda, se trata del más severo golpe sufrido por el mundo entero en muchas décadas.

Nuestro país logró enfrentar la pandemia, contener en parte sus efectos y acotar la profundidad y duración de estos gracias a un marco de política económica responsable aplicado en las últimas décadas, cuyos pilares fundamentales han sido el apego a la regla fiscal por parte de los distintos gobiernos y un esquema de metas de inflación, en manos del Banco Central. Esto permitió generar los ahorros y holguras para la aplicación de paquetes de ayuda a hogares y empresas por un monto cercano al 10% del PIB. Sin duda, se trató de uno de los paquetes de ayuda más grandes de la historia de nuestro país, que en el último año tuvo también una de las mayores caídas históricas del PIB.

Aun cuando queda mucho camino por recorrer antes de anunciar el fin de la pandemia, existen señales de esperanza gracias al inicio del proceso de vacunación a nivel global. Dependerá de la efectividad que cada gobierno consiga en su implementación el ir alcanzando grados de normalidad en la vida de los países.

Chile, sin duda, ha dado grandes pruebas de su eficiencia organizativa en el proceso de vacunación, lo que permite esperar una pronta cobertura para la mayoría de la población, con una natural mejora de expectativas para la vida nacional.

Sin embargo, nuestro país no tiene nada de qué enorgullecerse en el manejo político de nuestra realidad interna, agravada desde octubre de 2019, cuando la violencia física se apoderó de todas las esferas de nuestra vida en comunidad. No solo es la violencia urbana,

también la violencia en la macrozona sur da cuenta de la destrucción de la propiedad privada y pública, la pérdida de vidas humanas, la inseguridad y el deterioro económico a todo nivel. Lamentablemente, por ahora, no se divisan iniciativas y consensos que muestren una mejoría o enseñen un camino para el indispensable restablecimiento del orden y la seguridad pública.

En este último año, Inmobiliaria Casanuestra no estuvo ajena a las graves repercusiones de este contexto de incertidumbre agudizado por la crisis sanitaria, lo que ha significado enfrentar un entorno especialmente desafiante y complejo en los distintos sectores en que desarrollamos nuestras actividades y negocios.

Gracias a un manejo y una administración responsable, a la entrega y el compromiso a toda prueba de nuestros colaboradores, y al sólido patrimonio con que contamos, mantuvimos en todo momento nuestra continuidad operacional, cuya premisa básica fue siempre cuidar por sobre todo la salud y seguridad de las personas. De esta forma, pudimos seguir entregándoles a nuestros clientes los servicios requeridos.

Así fue como apenas decretada la emergencia en Chile implementamos medidas sanitarias rigurosas de prevención y cuidado de nuestro personal y la modalidad de teletrabajo, alcanzando a fines de marzo más de un 80% del personal conectado desde sus hogares y en pocas semanas, el 90%. En sucursales estratégicas mantuvimos una dotación mínima para cumplir con los requerimientos normativos, y nos enfocamos en potenciar los canales digitales para atender a los clientes, y otras soluciones en línea.

Todo ello fue acompañado de una especial preocupación por mantener la cercanía con los clientes, un valor central de nuestra cultura, haciéndoles saber que contaban con nosotros. Los resultados de las mediciones de experiencia de clientes reflejaron lo bien recibida que fue la preocupación de nuestras empresas hacia ellos.

A pesar de todas las dificultades, Inmobiliaria Casanuestra logró una originación anual de UF 590.000 en activos hipotecarios, de los cuales más del 75% lleva asociado un subsidio habitacional. La totalidad de los activos hipotecarios originados por Casanuestra fueron destinados para la emisión del Bono Securitizado BSECS15-1.

No cabe duda de que 2020 quedará por siempre en nuestra memoria. Han sido tantos los desafíos, tan intensa la necesidad de poder adaptarse a eventos únicos e inesperados, que ciertamente quedarán también aprendizajes indelebles, tanto para las personas como para las organizaciones.

El habernos puesto a prueba de manera tan radical ha logrado también sacar lo mejor de nosotros. En Inmobiliaria Casanuestra hemos visto que tenemos grandes capacidades para abordar los momentos complejos y que la innovación corre por las venas de nuestros equipos. Hemos confirmado, una vez más, que el valor de las personas está por sobre todo y que los colaboradores responden con creces cuando se deposita la confianza en ellos. Extiendo aquí nuestro especial agradecimiento a todos quienes conforman los equipos de trabajo de cada una de nuestras empresas y también a ustedes, nuestros accionistas, por su permanente y decidido apoyo. Es necesario destacar aquí que en medio de esta situación extrema de esfuerzo y sacrificio que hemos vivido como empresa.

En 2021 continuaremos con el desarrollo de mejores prácticas en materias de sostenibilidad, para incorporar estos temas con una mirada de largo plazo en las relaciones con nuestros empleados, clientes, accionistas y proveedores.

El año 2021 se presenta como otro periodo desafiante, marcado por trascendentales elecciones ciudadanas que tendrán lugar entre los meses de abril y diciembre, cuyos resultados pueden ser determinantes en el rumbo de nuestro país. Más allá de la ansiedad que estos procesos generan, como Inmobiliaria Casanuestra reafirmamos nuestro compromiso de seguir colaborando con el crecimiento nacional, bajo los principios que nos han hecho acercarnos al bienestar para todos.



FRANCISCO SILVA S.
Presidente del Directorio
Inmobiliaria Casanuestra

Identificación de la Entidad

Razón Social : Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Tipo de Sociedad : Sociedad Inmobiliaria cuyo objeto social es la adquisición de viviendas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa bilateral de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

Rut : 76.459.878-4

Domicilio : Augusto Leguía Norte N° 100, oficina 1206, Santiago, Chile.

Nombre de contacto : Fiorella Battilana

Teléfono : (562) 29016884

Correo Electrónico : fiorella.battilana@security.cl

Fax : (562) 25815833

Página Web : www.casanuestra.cl

Documentos Constitutivos : Está constituida por escritura pública de fecha 2 de abril de 2015. Su objeto social es la adquisición de viviendas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

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

Propiedad y acciones

a) Propiedad

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

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

Al cierre del ejercicio 2020, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2020, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria Casanuestra S.A. son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2020

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

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

b) Acciones, sus características y derechos.

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

La política de dividendos de la sociedad considera someter a votación de la junta de accionistas el repartir dividendos en la medida que sus utilidades acumuladas sean mayores a cero. Para el ejercicio 2020, la empresa registra pérdidas por \$ 65,5 millones y pérdidas acumuladas por \$ 552,3 millones.

A la fecha no se han realizado pagos de dividendos.

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

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el Directorio

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

Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

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

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	4
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	

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

Al cierre del año 2020, existe la Gerencia General de la compañía.

Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

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

Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

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

c) Diversidad en la organización

Al cierre de 2020, la compañía contaba con un total de 8 trabajadores, de los cuales 8 son hombres y 8 son mujeres.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	3
Entre 30 y 40 años	2
Entre 41 y 50 años	0
Entre 51 y 60 años	3
Entre 61 y 70 años	0
Superior a 70 años	0

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	4
Entre 3 y 6 años	4
Más de 6 y menos de 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Más de 12 años	0

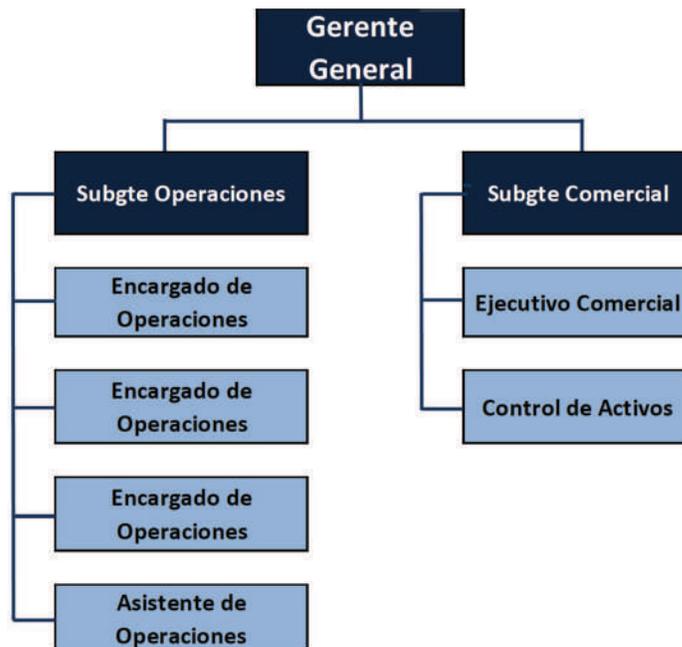
d) Brecha Salarial por Género

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

Gerente	0
Supervisor o Jefe	0
Analista	0
Administrativo	1,36

Administración y Personal

a. Organigrama



b. Directorio

Inmobiliaria Casanuestra S.A., posee una estructura organizacional simple y que se está desarrollando para alcanzar una presencia importante en la industria, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2020 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

Composición del Directorio

Presidente:

Francisco Silva Silva

RUT: 4.103.061-5

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

Master of Science in Engineering, Stanford University.

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

Directores:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT: 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Alberto Apel Olmedo

RUT: 9.580.963-4

Ingeniero Comercial Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13-11-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Andrés Tagle Domínguez

RUT: 5.895.255-9

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

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

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Christian Sinclair Manley

RUT: 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2020, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2020. Durante el ejercicio 2019 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo con lo establecido en la Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2019.

La firma contratada para la auditoría de los estados financieros es la empresa EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA. y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

c. Comité de Directores

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

d. Ejecutivos Principales

Gerente General Interino

Fiorella Battilana Ferla, CFA

RUT 22.969.140-6

Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú

Magister en Finanzas, Universidad de Chile

Fecha de inicio del cargo: 01-03-2021

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

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

Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades

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

Información sobre hechos relevantes o esenciales

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 10 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien se desempeñará 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 e ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlos Bugde Carvallo.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2020 se aprobaron los estados financieros de diciembre de 2019.

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

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

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

Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2020.



MEMORIA ANUAL 2020
INMOBILIARIA CASANUESTRA

02

NUESTRO
NEGOCIO

Descripción del ámbito de Negocios

a) Información histórica de la entidad

Inmobiliaria Casanuestra S.A. inicia sus operaciones el 9 de Julio de 2015, fecha en que la sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financiero con el número 360.

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

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

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

b) Sector Industrial

La industria del Leasing Habitacional está regulada por la ley 19.281 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Los deudores de Leasing Habitacional presentan índices de mora superior a los deudores de créditos habitacionales bancarios. El rango de mora total fluctúa entre 30% y 40% mes a mes; sin embargo, gran parte de ésta corresponde a mora friccional (morosidad contenida entre 1 a 3 cuotas impagas).

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

Déficit Habitacional País

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

Fuente: Encuesta CASEN 2017 - Ministerio de Desarrollo Social

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

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

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

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

Subsidios Sectores Medios y Emergentes

		2016	2017	2018	2019	2020
Leasing Habitacional DS 120	Unid.	1.374	1.685	1.700	1.700	1.700
	U.F.	440.616	596.722	570.138	552.038	554.701
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Unid.	23.669	18.428	18.310	17.823	20.267
	U.F.	9.282.373	7.185.079	7.566.195	7.337.840	7.910.709
Programa Integración Social y Territorial DS19	Unid.	37.438	32.206	24.840	40.000	49.900
	U.F.	17.408.670	15.007.996	11.575.440	18.640.000	23.303.202

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

A continuación se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros a diciembre de 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, en miles de pesos.

Descripción	2016	2017	2018	2019	2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	4.089.317	9.672.145	5.121.835	4.529.117	9.609.852
Otros Activos	5.829	10.121	19.786	384.880	424.317
Activo Fijo	28.885	30.040	15.175	114.845	74.208
Total Activo	4.124.031	9.712.306	5.156.796	5.028.842	10.108.377
Pasivos Corrientes	2.723.021	8.646.207	3.922.827	858.948	6.053.010

Pasivos No Corrientes	0	0	0	70.922	21.889
Patrimonio	1.401.010	1.066.099	1.233.969	4.098.972	4.033.478
Total Pasivo	4.124.031	9.712.306	5.156.796	5.028.842	10.108.377
Resultado de Explotación	-262.199	-390.987	864.010	378.019	54.894
Resultado fuera de Explotación	0	-105.786	-648.765	-581.517	-208.776
Resultado antes de Impuestos	-262.199	-496.773	215.245	-203.498	-149.742
Impuesto a las ganancias	82.020	141.601	-52.657	67.547	84.248
Resultado Integral	-180.179	-355.172	162.588	-135.951	-65.494

c) Actividades y Negocios

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

Durante 2020 se originaron 215 operaciones de leasing habitacional y se compraron 381 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2020, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	CLH	MHE
Número de Operaciones	215	381
Valor Vivienda UF	212.128	645.288
Valor Vivienda Promedio	987	1.694
Monto del Crédito	123.810	463.028
Monto del Crédito Promedio	576	1.215
Operaciones Con Subsidio	100%	74%
Operaciones Sin Subsidio	0%	26%

Al cierre del 2020, ningún proveedor o inmobiliaria representó en forma individual al menos el 10% de las operaciones de leasing habitacional originadas. El 100% de los mutuos hipotecarios endosables fueron adquiridos a Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes.

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

Durante 2020, se vendieron 180 operaciones de leasing habitacional y 322 operaciones de mutuos hipotecarios endosables a nuestra relacionada Securitizadora Security, lo que representó el 98% de los ingresos de la compañía.

d) Propiedades e Instalaciones

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

e) Factores de Riesgo

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

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

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

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

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

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

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	101
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	1
Más de 3 cuotas vencidas	0
	102

Riesgo de tasas de interés:

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

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

Moneda	30-12-2020	30-12-2019
CLP	-	-

Riesgo de liquidez:

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

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

Para hacer frente a lo anterior, la Sociedad realiza ventas sistemáticas de BVLs y cartera.

Riesgo Operacional:

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

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

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

f) Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2020, Inmobiliaria Casanuestra S.A. se encuentra en una etapa de crecimiento y está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión. Sin embargo, actualmente no hay ninguna inversión específica aprobada por la Gerencia de la compañía.



MEMORIA ANUAL 2020
INMOBILIARIA CASANUESTRA

03

ESTADOS
FINANCIEROS

Informes Financieros 2020

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

Estados Financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanuestra S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Casanuestra S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 22 de febrero de 2021

INDICE

Estados Financieros

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los estados financieros y criterios contables aplicados	6
Nota 3 - Cambios contables.....	26
Nota 4 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
Nota 5 - Otros activos financieros	28
Nota 6 - Otros activos no financieros corriente y no corriente.....	28
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	28
Nota 8 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	30
Nota 9 - Propiedad, planta y equipos.....	32
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	34
Nota 11 - Activos por derecho de uso	34
Nota 12 - Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	35
Nota 13 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	36
Nota 14 - Otras provisiones.....	36
Nota 15 - Provisiones por beneficios a los empleados	37
Nota 16 - Otros pasivos no financieros	37
Nota 17 - Patrimonio	38
Nota 18 - Operaciones con partes relacionadas	39
Nota 19 - Ingresos de actividades ordinarias.....	40
Nota 20 - Costo de ventas	41
Nota 21 - Otros ingresos	41
Nota 22 - Otros gastos por función.....	42
Nota 23 - Gasto de administración	43
Nota 24 - Costo financiero	43
Nota 25 - Administración de riesgo.....	44
Nota 26 - Contingencias y compromisos.....	45
Nota 27 - Hechos relevantes.....	46
Nota 28 - Hechos posteriores	47

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

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

ACTIVOS	Notas	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	968.152	482.646
Otros activos financieros	5	-	-
Otros activos no financieros	6	147.009	61.031
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	8.251.474	3.796.610
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18a	240.474	188.830
Activos por impuestos	7	2.743	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9.609.852	4.529.117
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	74.208	114.845
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	4.461	6.783
Impuestos diferidos	8c	348.990	260.601
Activos por derecho de uso	11	70.866	117.496
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		498.525	499.725
TOTAL ACTIVOS		10.108.377	5.028.842
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos por arrendamiento financiero	12	53.013	49.859
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.356.468	396.846
Otras provisiones	14	19.386	43.121
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	18b	4.477.087	286.084
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Provisiones por beneficios a los empleados	15	10.916	43.219
Otros pasivos no financieros	16	136.140	39.819
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		6.053.010	858.948
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por arrendamiento financiero	12	21.889	70.922
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		21.889	70.922
PATRIMONIO:			
Capital pagado	17a	4.651.259	4.651.259
Otras reservas	17c	-	-
Dividendo mínimo		-	-
Resultados acumulados		(552.287)	(416.336)
Ganancias (Pérdidas) del período		(65.494)	(135.951)
TOTAL PATRIMONIO NETO		4.033.478	4.098.972
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		10.108.377	5.028.842

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

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

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	13.371.421	19.983.814
Costo de ventas	20	<u>(12.436.604)</u>	<u>(18.504.858)</u>
Ganancia bruta		<u>934.817</u>	<u>1.478.956</u>
Otros ingresos	21	25.743	38.855
Gastos de administración	23	(879.923)	(1.154.532)
Otros gastos, por función	22	(479.268)	(650.989)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>-</u>	<u>3.137</u>
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(398.631)</u>	<u>(284.573)</u>
Costos financieros	24	(4.140)	(75.697)
Ingresos Financieros		170.881	71.992
Resultado por unidad de reajuste		<u>78.008</u>	<u>84.780</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>(153.882)</u>	<u>(203.498)</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8d	<u>88.388</u>	<u>67.547</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>(65.494)</u>	<u>(135.951)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo		<u><u>(65.494)</u></u>	<u><u>(135.951)</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(En miles de pesos - M\$)

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(65.494)	(135.951)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>-</u>	<u>1.420</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	-	1.420
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>(383)</u>
Total de otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>1.037</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(65.494)</u>	<u>(134.914)</u>

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 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	-	-	-	-	-	-
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del período	-	-	-	(65.494)	-	(65.494)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	4.651.259	-	(552.287)	(65.494)	-	4.033.478

	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	-	1.420	-	-	-	1.420
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(383)	-	-	-	(383)
Resultado integral del período	-	-	-	(135.951)	-	(135.951)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	4.651.259	-	(416.336)	(135.951)	-	4.098.972

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

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

	Nota N°	31-12-2020 M\$	31-12-2019 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		14.318.646	21.210.124
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		2.033.341	1.897.063
Otros cobros por actividades de operación		69.309	250.436
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(18.712.108)	(21.906.007)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(574.911)	(720.951)
Otros pagos por actividades de operación		(880.700)	(704.538)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		(3.746.423)	26.127
Dividendos pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Intereses pagados		-	-
Intereses recibidos		23.309	2.772
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		-	(530)
Otras entradas (salidas) de efectivo		93.397	(11.717)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(3.629.717)	16.652
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(2.040)	(118.240)
Compras de activos intangibles		(6.177)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(8.217)	(118.240)
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
Préstamos de entidades relacionadas		5.123.440	165.977
Reembolsos de préstamos		-	(12.254)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(1.000.000)	(2.907.337)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		4.123.440	258.544
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		485.506	156.956
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		485.506	156.956
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	482.646	325.690
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	968.152	482.646

Las notas adjuntas números 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	
	31-12-2020	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 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Otros Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

b) Bases de preparación

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

Los estados financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 22 de febrero de 2021.

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:

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>29.070,33</u>	<u>28.309,94</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

d) Moneda funcional

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

e) Efectivo y equivalente de efectivo

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

f) Estado de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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, los cuales corresponden a los bienes que se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Una vez terminados este trámite pasarán a nombre de la Sociedad y se formaliza el contrato de leasing con el cliente.

i) Otros activos

Corresponden a desarrollos del sistema de otorgamiento y formalización de las operaciones de la Sociedad una vez terminado, pasarán 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 NIIF 9, que establece que para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. La Sociedad ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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

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.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la sociedad no 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

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

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 provisión de incobrabilidad

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta 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 IASB publicó la NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 establece un modelo único integral para que las entidades utilicen para contabilizar los ingresos que se originan de contratos con clientes.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

t) Ingresos de actividades ordinarias (continuación)

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

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

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

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

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

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

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se ha constituido provisión por tener pérdida acumulada en los periodos.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 diciembre 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, éstos 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 a letra A) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1 de enero de 2020.

y) Arrendamiento Financiero NIIF 16

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

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de Derecho de uso por Arriendo asciende a M\$ 70.866 y la obligación asciende a M\$ 74.902.

Al 31 de diciembre 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

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

z) Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

aa) Activos intangibles

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

bb) Nuevos pronunciamientos contables

Inmobiliaria Casanuestra S.A., ha aplicado por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2020 o fecha posterior.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

NIIF	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

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 las NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para períodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
NIIF 9, IAS 39 e NIIF 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
NIIF 16	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19	1 de enero de 2020 (*)

* Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros aún no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 las 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 IAS 28).

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

NIIF 9, IAS 39 e NIIF 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a la NIIF 9, IAS 39 e NIIF 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 aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

NIIF 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionado con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo NIIF 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto significativo en el cierre de los estados financieros.

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1º de enero de 2021

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a las 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
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

NIIF 17 Contratos de Seguro

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

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

La aplicación de esta norma no tendrá impacto en el cierre de los estados financieros.

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, IAS 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
NIIF 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

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

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 16 Propiedad, planta y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto

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

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

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

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

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

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

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIF 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 NIF 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIF 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 aplicación de esta norma no tendrá impacto en el cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

cc) Reclasificaciones

Para fines comparativos y una mejor comprensión, se han efectuado algunas reclasificaciones en los estados financieros en el balance y estado de resultado al 31 de diciembre de 2019. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

Rubro	Saldo reportado 31-12-2019	Reclasificación efectuada	Saldo reclasificado 31-12-2019
Otros activos no financieros	816.453	(755.422)	61.031
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	3.068.584	728.026	3.796.610
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	177.991	10.839	188.830
Otros activos no financieros no corrientes	100.939	(100.939)	-
Otros pasivos financieros no corrientes	49.859	(49.859)	-
Otros pasivos financieros corrientes	70.922	(70.922)	-
Activo por derecho de uso	-	117.496	117.496
Pasivo por arrendamiento financiero	-	49.859	49.859
Pasivo por arrendamiento financiero	-	70.922	70.922
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	358.473	38.373	396.846
Otros pasivos no financieros	78.192	(38.373)	39.819

Se reclasificó Derecho de Uso NIIF 16, desde rubro Otros activos no financieros corrientes y no corrientes a Activo por derecho, y Obligación NIIF 16 desde rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes a Pasivo por arrendamiento corriente y no corriente. Además se reclasificaron los mutuos en proceso de inscripción CBR desde Otros activos no financieros corrientes a Deudores comerciales.

Rubro	Saldo reportado 31-12-2019	Reclasificación efectuada	Saldo reclasificado al 31-12-2019
Gastos de administración	1.100.937	53.595	1.154.532
Otros gastos, por función	704.584	(53.595)	650.989

Se reclasificó gasto por NIIF 16, desde rubro Otros gastos por función a Gastos de administración.

3. CAMBIOS CONTABLES

En los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 no se presentan cambios contables respecto al año anterior.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo caja	180	180
Cuentas bancarias	116.261	214.419
Fondos mutuos	850.696	263.050
Cuenta corriente inversiones	1.015	4.997
Totales efectivo y efectivo equivalente	968.152	482.646

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

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

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	931
Total				263.050

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad no tiene Bonos Vivienda Leasing (BVL).

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Deudores varios	114.941	33.033
Fondos a rendir	27.861	23.791
Garantía de arriendos	4.207	4.207
Totales	<u>147.009</u>	<u>61.031</u>

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Leasing habitacional	1.656.965	162.142
Provisión cartera leasing	(800)	(270)
Deudores por mutuos hipotecarios en proceso CBR	3.271.553	728.027
Doctos y cuentas por cobrar	3.323.756	2.906.711
Totales	<u>8.251.474</u>	<u>3.796.610</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

	Leasing Bruto M\$	Provisión M\$		Leasing Bruto M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	162.142	270	Saldo Inicial	1.383.185	-
Compras de Operaciones	3.677.486	530	Compras de Operaciones	5.086.360	270
Pago de dividendo o prepago	(46.069)	-	Pago de dividendo o prepago	(181.948)	-
Venta de operaciones	(2.231.966)	-	Venta de operaciones	(6.234.315)	-
Interes y reajuste	95.372	-	Interes y reajuste	108.860	-
Saldo 31-12-2020	1.656.965	800	Saldo 31-12-2019	162.142	270

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

	Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$		Cuenta por Cobrar M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	3.634.738	-	Saldo Inicial	4.528.498	-
Compras de Operaciones	17.005.518	-	Compras de Operaciones	12.791.180	-
Venta de operaciones	(14.171.028)	-	Venta de operaciones	(13.781.193)	-
Reajuste	126.081	-	Reajuste	96.253	-
Saldo 31-12-2020	6.595.309	-	Saldo 31-12-2019	3.634.738	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

d) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

31-12-2020											
Estratificación de la cartera	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	102										102
Cartera no repactada bruta	8.251.474										8.251.474
Número clientes cartera repactada											0
Cartera repactada bruta											0
Total cartera bruta	8.251.474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.251.474
31-12-2019											
Estratificación de la cartera	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	85										85
Cartera no repactada bruta	3.796.610										3.796.610
Número clientes cartera repactada											0
Cartera repactada bruta											0
Total cartera bruta	3.796.610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.796.610

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Credito Sence	<u>2.743</u>	<u>-</u>
Totales	<u>2.743</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$1.346.196 y M\$1.043.830 respectivamente.

c. Impuestos diferidos

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

	Impuestos diferidos			
	2020		2019	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	2.947	-	11.669	-
Otras provisiones de gastos	-	-	4.592	-
Activo fijo tributario leasing	360.544	-	15.230	-
Pérdida tributaria	363.473	-	281.834	-
Activo fijo	(16.213)	-	(26.403)	-
Deudores leasing	(205.568)	-	(21.185)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(157.501)	-	(6.096)	-
Otros	1.308	-	960	-
Totales	<u>348.990</u>	<u>-</u>	<u>260.601</u>	<u>-</u>
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	-	-	-	-
Total Activo por impuesto diferido	<u>348.990</u>	<u>-</u>	<u>260.601</u>	<u>-</u>

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	88.388	67.547
Totales	<u>88.388</u>	<u>67.547</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(153.882)	(203.498)
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	41.548	54.944
Efecto diferencias permanentes	46.840	12.603
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	88.388	67.547
Tasa impositiva efectiva	57,44%	33,19%

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

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

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	74.208	114.845
Máquinas y equipos de oficina, Neto	188	1.190
Equipos computacionales, Neto	11.126	12.296
Muebles de oficina, Neto	760	1.168
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	62.134	100.191
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	142.285	140.245
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.070	5.070
Equipos computacionales, Bruto	20.186	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	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	68.077	25.400
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	4.882	3.880
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	9.060	5.850
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	2.097	1.689
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendados	52.038	13.981

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

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

Ejercicio Actual 31-12-2020	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		2.040	-	-	2.040
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.002)	(3.210)	(408)	(38.057)	(42.677)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(1.002)	(1.170)	(408)	(38.057)	40.637
Propiedades, Planta y Equipos	188	11.126	760	62.134	74.208

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 diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad registra softwares ascendentes a M\$4.461 y M\$ 6.783 según el siguiente detalle:

	31-12-2020 M\$			31-12-2019 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	41.062	(36.601)	4.461	34.885	(28.102)	6.783
Totales	41.062	(36.601)	4.461	34.885	(28.102)	6.783

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (CONTINUACIÓN)

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

Ejercicio Actual 31-12-2020	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	6.783	6.783
Adiciones	6.177	6.177
Gasto por Amortización	(8.499)	(8.499)
Activo Intangibles	4.461	4.461
<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. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Derecho de Uso IFRS 16	151.419	149.654
Amortización Derecho de Uso IFRS 16	<u>(80.553)</u>	<u>(32.158)</u>
Total Activos por Derecho de Uso IFRS 16	<u>70.866</u>	<u>117.496</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

12. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CORRIENTE Y NO CORRIENTE

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

Corriente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	51.173	46.239
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	1.840	3.620
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	53.013	49.859

	Saldo	Saldo
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Hasta 90 días	13.256	12.909
Más de 90 días hasta 1 año	39.757	36.950
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	53.013	49.859

No Corriente:

	Saldo	Saldo
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	21.685	68.920
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	204	2.002
Total Pasivos por Arrendamientos No Corrientes IFRS 16	21.889	70.922

	Saldo	Saldo
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Más de 1 año hasta 2 años	21.889	70.922
Total Pasivos por Arrendamientos No Corrientes IFRS 16	21.889	70.922

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Cartas de resguardo	953.707	85.650
Anticipo clientes operación leasing	87.609	52.607
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	111.828	99.403
Depósitos por aclarar	7.100	5.028
Recaudación mutuos	13.619	1.406
Comisiones leasing y mutuos	157.666	107.623
Devolución seguros y buen pagador	24.416	32.455
Facturas por pagar	523	12.674
Totales	<u>1.356.468</u>	<u>396.846</u>

14. OTRAS PROVISIONES

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Provisión Facturas	19.386	26.041
Provisión Gastos Operacionales	-	17.080
Totales	<u>19.386</u>	<u>43.121</u>

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo Inicial	43.121	82.986
Aumento	142.582	165.705
Disminución (Utilización)	(166.317)	(205.570)
Saldo Final	<u>19.386</u>	<u>43.121</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 10.916 y M\$ 43.219 respectivamente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	43.219	43.182
Liberación	(34.248)	(19.686)
Constitución	<u>1.945</u>	<u>19.723</u>
Totales	<u>10.916</u>	<u>43.219</u>

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Recaudación seguros	130.850	27.410
Imposiciones para AFP	4.023	7.268
Impuesto único al trabajador	908	2.897
Impuesto segunda categoría	290	894
Otros acreedores	<u>69</u>	<u>1.350</u>
Totales	<u>136.140</u>	<u>39.819</u>

17. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre 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.

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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

17. PATRIMONIO (CONTINUACION)

b) Al 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2020			2019		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	480.789	99,99	4.651.201	480.789	99,99	4.651.201
Grupo Security S.A.	6	0,01	58	6	0,01	58
Total Patrimonio	480.795	100	4.651.259	480.795	100	4.651.259

c) Otras reservas

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

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

d) Dividendos

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

18. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 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	31-12-2020	31-12-2019
				M\$	M\$
Capital S.A	96.905.260-1	Matriz Común	Cuenta Corriente Payroll	-	10.039
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	232.241	148.154
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	4.876	22.989
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	3.357	6.848
Totales				<u>240.474</u>	<u>188.030</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-12-2020	31-12-2019
				M\$	M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	4.469.689	286.084
Valores Security S.A	96.515.580-5	Matriz	Servicio cuenta mandante	346	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Payroll	7.052	-
Totales				<u>4.477.087</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 31-12-2020	Efecto en resultado	Monto 31-12-2019	Efecto en resultado
					M\$	(cargo)-abono	M\$	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Abono Compra.de cartera LH-MHE	UF	(18.452.037)	-	(20.012.721)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Pago Traspaso Cartera	Pesos	1.000.000	-	-	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	10.859.403	524.588	13.172.520	902.551
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera LH	UF	2.469.194	360.748	6.679.486	444.597
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	4.876	-	148.154	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Seguros	UF	232.241	-	22.989	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Comisión vivienda recuperada	Pesos	3.357	3.357	6.848	5.547
96.905.260-1	Capital S.A	Por Propiedad	Servicios	Pesos	(79.707)	(79.707)	(63.475)	(63.475)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Apoyo al Giro	Compras de pasajes	Pesos	(182)	(182)	(2.548)	(2.548)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Apoyo al Giro	Servicio cuenta mandante	Pesos	(4.436)	(4.436)	(3.973)	(3.973)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(17.166)	(17.166)	(18.602)	(18.602)

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

18. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

d) Contratos con partes relacionadas

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

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	2.469.194	6.679.486
Venta Cartera Mutuos	10.852.746	13.172.520
Interés Devengado Cartera Leasing	49.419	131.685
Interés Mora	62	123
Totales	<u>13.371.421</u>	<u>19.983.814</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

20. COSTO VENTAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	2.108.446	6.234.889
Venta Cartera Mutuo	<u>10.328.158</u>	<u>12.269.969</u>
Totales	<u>12.436.604</u>	<u>18.504.858</u>

21. OTROS INGRESOS

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

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	13.139	18.400
Comisión Bienes Recuperados	9.124	15.462
Otros Ingresos	<u>3.480</u>	<u>4.993</u>
Totales	<u>25.743</u>	<u>38.855</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

22. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	310.238	329.004
Comisiones Pagadas Leasing	144.408	246.290
Pérdida Venta Bono Vivienda Leasing (BVL)	-	11.186
Gastos Operacionales Casanuestra	7.265	46.286
Servicio de Administración Andes	17.357	18.223
Totales	479.268	650.989

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	536.308	702.916
Asesorías	135.235	223.430
Depreciación y amortización	51.176	30.199
Arriendos	5.425	5.665
Seguros	-	14.752
Gastos de informática y comunicaciones	2.772	3.174
Publicidad y propaganda	19.014	23.048
Impuestos y contribuciones	12.181	4.802
Provisión de colocación	9.884	270
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	53.024	53.595
Gastos Generales	54.904	92.681
	<hr/>	<hr/>
Total	879.923	1.154.532
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

24. COSTOS FINANCIEROS

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad presenta costos financieros por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al	
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Interés préstamos relacionadas	-	72.215
Cargos bancarios	4.140	3.482
	<hr/>	<hr/>
Totales	4.140	75.697
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 diciembre de 2020, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	101
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	1
Más de 3 cuotas vencidas	0
Total	102

Riesgo de tasas de interés:

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

Riesgo de liquidez:

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

25. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

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

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

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

Riesgo Operacional:

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

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

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 diciembre 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\$82.000, 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

27. HECHOS RELEVANTES

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 10 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 e ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlos Bugde Carvallo.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2020 se aprobaron los estados financieros de diciembre de 2019.

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

28. HECHOS POSTERIORES

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

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que afecten significativamente, la presentación de los estados financieros.

* * * * *

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

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General N° 100 del 4 de Octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros actualmente Comisión para el Mercado Financiero, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de Diciembre de 2020.

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

Esta Sociedad fue inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Comisión para el Mercado Financieros (ex Superintendencia de Valores y Seguros) con el N°360 con fecha 9 de Julio de 2015.

1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros terminados al 31 de Diciembre de 2020.

a) Estadísticas

1 Liquidez

	<u>diciembre-2020</u>	<u>diciembre-2019</u>	<u>diciembre-2019</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,65	5,58	5,58
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,16	0,56	0,56
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,16	0,56	0,56

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	1,5	0,2	0,2
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	1,5	0,2	0,2
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	99,64%	92,37%	92,37%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	0,36%	7,63%	7,63%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica	No aplica	No aplica

3 Actividad

a - Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	10.108.377	5.028.842	5.028.842
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b - Ingresos de explotación	13.371.421	19.983.814	19.983.814
c - Costos de explotación	-12.436.604	-18.504.858	-18.504.858
d - Resultado Operacional	54.894	378.019	378.019
e - Gastos Financieros	-4.140	-75.697	-75.697
f - Resultado No Operacional	-208.776	-581.517	-581.517
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	-149.742	-127.801	-127.801
h - Utilidad (pérdida)	-65.494	-135.951	-135.951

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	-2%	-3%	-7%
b - Rentabilidad del Activo	-1%	-3%	-3%
c - Rendimiento Activos Operacionales	9%	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	-0,9	-2	-2
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas**b1) Liquidez**

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2020, se observa un deterioro en los ratios de liquidez de la Sociedad respecto del mismo período el año anterior. Esto se explica principalmente por un aumento en la cartera que mantiene la Sociedad.

b2) Endeudamiento

Al 31 de Diciembre de 2020, los ratios de endeudamiento aumentaron, en línea con el aumento en la cartera mencionado anteriormente. La deuda de la Sociedad es no bancaria y se concentra en el corto plazo.

b3) Actividad

El total de activos al 31 de Diciembre de 2020 asciende a MM\$ 10.108, un aumento significativo respecto el mismo período el año anterior. Además del aumento en la cartera, destaca el aumento en Subsidios por Cobrar, lo que debería regularizarse una vez que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo reanude el pago de los subsidios a los Contratos de Leasing Habitacional.

b4) Resultados

Al 31 de Diciembre de 2020, los resultados de la Sociedad han mostrado una mejora respecto del mismo periodo el año anterior, reflejando el esfuerzo realizado durante el año para mejorar el mix de ventas, orientándose hacia los productos más rentables para la Sociedad. Sin embargo, los resultados negativos se explican principalmente por los costos relacionados a cambios en su estructura de personal y en sistemas, que buscan hacer más eficiente la estructura de costos de la Sociedad. Los resultados de estas inversiones se verán reflejadas en los siguientes trimestres.

b5) Rentabilidad

Al 31 de Diciembre de 2020, los ratios de rentabilidad de la Sociedad han mostrado un mejor comportamiento, reflejando el esfuerzo realizado durante el 2020 para mejorar la estructura de costos, así como la mejora en el mix de ventas. En este sentido, se espera que la rentabilidad del activo y del patrimonio se torne positiva en los siguientes trimestres.

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

Al 31 de Diciembre de 2020, no existen ajustes al valor de mercado de los principales activos.

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

La Sociedad disminuyó su ritmo de acopio de Contratos de Leasing Habitacional durante el último trimestre del 2019 y gran parte del primer trimestre de 2020, lo que disminuyó su participación relativa en este mercado. Sin embargo, durante el mes de marzo se puso en marcha un plan para reactivar la originación de Contratos de Leasing Habitacional, que incluyó la modernización de la página web y canales digitales, con el objetivo de estar más cerca de nuestros clientes en este periodo de incertidumbre y aislamiento social. Los esfuerzos realizados dieron sus frutos durante el tercer trimestre del año, donde se mostró un repunte significativo en los niveles de originación.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2020, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de MM\$ 13,371, por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito y venta de cartera.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda no bancaria por MM\$ 4.477.

5. Análisis de riesgos.

a. Exposición al riesgo de crédito

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

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

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

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	101
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	1
Más de 3 cuotas vencidas	0
	102

b. Exposición a riesgo de tasas de interés.

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

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

Moneda	30-12-2020	30-12-2019
CLP	-	-

c. Exposición a riesgo de liquidez

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

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

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad realiza ventas sistemáticas de cartera.

d. Exposición a riesgo operacional:

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

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

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

e. Exposición a riesgo cambiario.

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

Declaración de responsabilidad

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



Francisco Silva Silva
Presidente
RUT 4.103.061-5



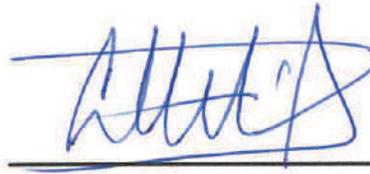
Renato Peñafiel Muñoz
Director RUT 6.350.390-8



Alberto Apel Olmedo
Director RUT 9.580.963-4



Christian Sinclair Manley
Director RUT 6.379.747-2



Andrés Tagle Domínguez
Director RUT 5.895.255-9



Fiorella Battilana Ferla
Gerente General Interino RUT 22.969.140-6