

2019



MEMORIA INMOBILIARIA



Carta a los Accionistas

Señores accionistas:

Me es muy grato presentarles la Memoria Anual de Inmobiliaria Casanuestra para 2019.

El año en análisis comenzó en Chile con buenas expectativas de superar el estancamiento económico, incluyendo una mayor claridad y estabilidad tributaria que favoreciera la inversión y el crecimiento. En ese contexto, la industria financiera registró buenos resultados durante la mayor parte del año, con niveles de riesgo acotados y tasas estables. Pero, en términos generales, el transcurso del periodo fue menos auspicioso que lo esperado y, desde octubre hemos entrado en un escenario que obliga a pensar y actuar con cautela. Con preocupación, observamos que el contexto macroeconómico y político se ha vuelto complejo, afectando negativamente la actividad económica local, impactando la confianza, el consumo, la inversión y, en consecuencia, el entorno en que desarrollamos nuestros negocios.

NUESTROS HITOS EN 2019

Originación anual de más de UF 590.000 en activos hipotecarios, de los cuales más del 80% lleva asociado un subsidio habitacional. La totalidad de los activos hipotecarios originados por Inmobiliaria Casanuestra fueron destinados para la emisión del Bono Securitizado BSECS 14 -3.

ADAPTARNOS A NUEVAS REALIDADES

Vivimos en un mundo y un entorno que cambian aceleradamente, por lo cual es necesario adaptarnos a las nuevas realidades que están presentes y las que vendrán. En la industria competitiva en que nos movemos, sabemos que la clave es entregar soluciones simples, ágiles y oportunas, contar con una amplia oferta en

nuestras plataformas, manteniendo por sobre todo la cercanía y el conocimiento del cliente.

De regreso a nuestras actividades normales en marzo de 2020, nuestro país ha debido enfrentar los primeros efectos de la pandemia provocada por el coronavirus. Aunque esta enfermedad aún no ha entrado en su plena etapa de desarrollo, ya debemos lamentar el impacto que está teniendo entre nuestros compatriotas. Desgraciadamente, con el paso del tiempo, veremos pérdida de vidas humanas y profundos impactos económicos y sociales.

Nuestra empresa está tomando todas las medidas a su alcance para proteger la salud de sus empleados y dar continuidad a la atención de sus clientes.

Con la energía y perseverancia que nos caracterizan, tomamos el desafío de enfrentar proactivamente este escenario, reforzando nuestro foco en los clientes, controlando los niveles de riesgo y anticipando las eventuales oportunidades que puedan surgir. Nuestra obligación con ustedes, nuestros accionistas, es la de proyectarnos hacia el futuro. Una vez más, agradecemos su permanente apoyo y confianza, pues es lo que nos alienta a seguir adelante.

Como empresa, tenemos clara conciencia de nuestro rol y responsabilidades con la sociedad en la cual operamos. Nuestro crecimiento, nuestro progreso, ciertamente están vinculados con el del país, por lo cual seguiremos trabajando en la senda de aportar a la creación de valor en los más diversos aspectos de nuestro quehacer.



Francisco Silva S.
Presidente

Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	5
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	6
III.	Propiedad y Acciones.....	12
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible.....	13
V.	Administración y Personal	16
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades	19
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales	19
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores	20
IX.	Informes Financieros 2019	20
X.	Declaración de responsabilidad	21
XI.	ANEXOS	
	• Anexo 1: Estados Financieros Individuales Inmobiliaria Casanuestra S.A.	
	• Anexo 2: Análisis Razonado Inmobiliaria Casanuestra S.A.	

I. Identificación de la Entidad.

Razón Social : Inmobiliaria Casanuestra S.A.

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

Rut : 76.459.878-4

Domicilio : Augusto Leguía Norte N° 100, oficina 601, 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.

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

II. Descripción del ámbito de Negocios.

a) Información histórica de la entidad

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

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

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

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

b) Sector Industrial

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

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

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

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

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

Déficit Habitacional País

	Decil de Ingresos			Total I-X
	I-VI*	VII-IX**	X***	
Por Deterioro de Viviendas	262.190	50.077	14.253	326.520
Viviendas Nuevas	272.892	135.918	4.273	413.083
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 Otorgados a Sectores Medios y Emergentes

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

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 y 2019, en miles de pesos.

Descripción	2016 M\$	2017 M\$	2018 M\$	2019 M\$
Activos Corrientes	4.089.317	9.672.145	5.121.835	4.806.275
Otros Activos	5.829	10.121	19.786	107.722
Activo Fijo	28.885	30.040	15.175	114.845
Total Activo	4.124.031	9.712.306	5.156.796	5.028.842
Pasivos Corrientes	2.723.021	8.646.207	3.922.827	858.948
Pasivos No Corrientes	0	0	0	70.922
Patrimonio	1.401.010	1.066.099	1.233.969	4.098.972
Total Pasivo	4.124.031	9.712.306	5.156.796	5.028.842
Resultado de Explotación	-262.199	-390.987	864.010	378.019
Resultado fuera de Explotación	0	-105.786	-648.765	-581.517
Resultado antes de Impuestos	-262.199	-496.773	215.245	-203.498
Impuesto a las ganancias	82.020	141.601	-52.657	67.547
Resultado Integral	-180.179	-355.172	162.588	-135.951

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 2019 se originaron 306 operaciones de leasing habitacional y se compraron 360 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2019, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	CLH	MHE
Número de Operaciones	306	360
Valor Vivienda UF	306.420	566.917
Valor Vivienda Promedio	1.001	1.575
Monto del Crédito	183.062	408.048
Monto del Crédito Promedio	598	1.133
Operaciones Con Subsidio	100%	73%
Operaciones Sin Subsidio	0%	27%

Al cierre del 2019, 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 2019, se vendieron 370 operaciones de leasing habitacional y 420 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 2019, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	8
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
	8

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	30-12-2019	30-12-2018
CLP	-	- 109.954,03

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones al vencimiento. El uso del capital líquido de la sociedad se ha concentrado en financiar tanto el gasto operacional como 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 reforzó su estructura de capital, y 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.

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

f) Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2019, 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.

III. Propiedad y acciones

a) Propiedad

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

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

Al cierre del ejercicio 2019, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2019, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria Casanuestra S.A. son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2019

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 2019, la empresa registra pérdidas por \$ 136,0 millones y pérdidas acumuladas por \$ 416,4 millones.

A la fecha no se han realizado pagos de dividendos.

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

IV. Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el Directorio

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

Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

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

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	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 2019, existe la Gerencia General y la Gerencia Comercial 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	2
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	1
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 2019, la compañía contaba con un total de 16 trabajadores, de los cuales 8 son hombres y 8 son mujeres.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	4
Entre 30 y 40 años	5
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	0
Superior a 70 años	0

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

Inferior a 3 años	10
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

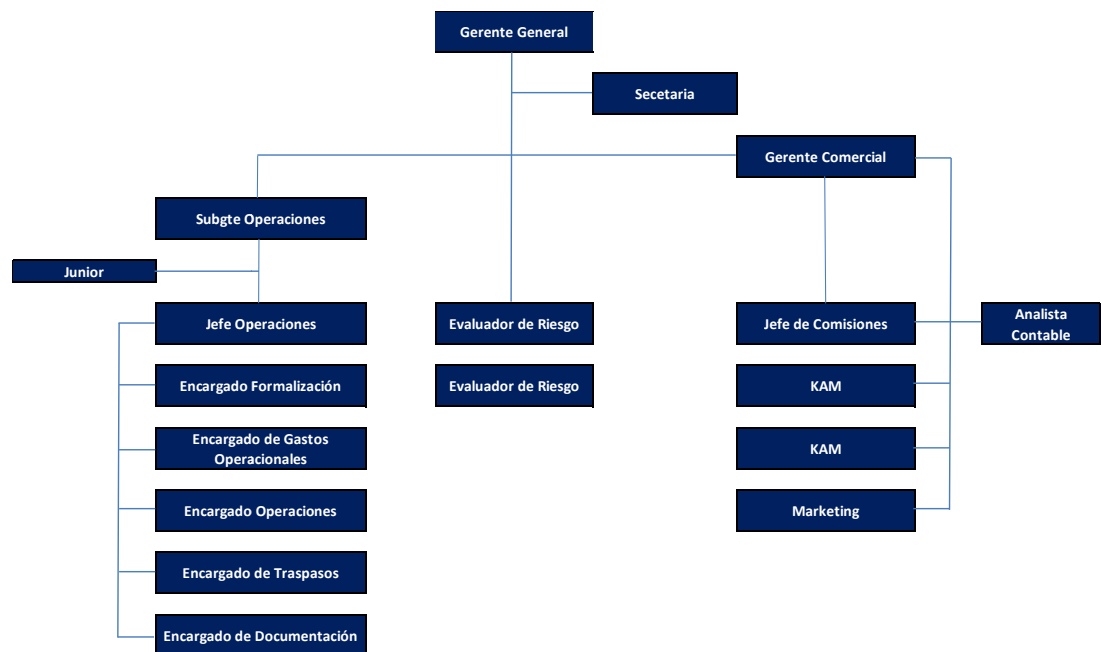
d) Brecha Salarial por Género

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

Gerente	0,42
Supervisor o Jefe	0,49
Analista	0,68
Administrativo	0,97

V. Administración y Personal

a. Organigrama



b. Directorio

Inmobiliaria Casanuestra S.A., posee una estructura organizacional simple y que se está desarrollando para alcanzar una presencia importante en la industria, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2019 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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

Alberto Apel Olmedo

RUT: 9.580.963-4

Ingeniero Comercial Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13-11-2019

Fecha de término del cargo: 30-04-2020

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: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

Christian Sinclair Manley

RUT: 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2018

Fecha de término del cargo: 30-04-2021

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2019, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2018 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo a lo establecido en la Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2018.

La firma contratada para la auditoria 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

Jorge Meyer de Pablo

RUT 11.862.170-0

Ingeniero Comercial mención economía, Universidad de Santiago de Chile

Master in Mathematics in Finance, New York Univierstiy

Fecha de inicio del cargo: 01-06-2019

Gerente Comercial

Carlos Felipe Toro Pinochet

RUT: 10.665.087-K

Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2016

Las remuneraciones totales percibidas los ejecutivos principales de la compañía durante el ejercicio 2019 alcanzaron los \$146.887.439.

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

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

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

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

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

VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales

Con fecha 30 de abril e Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019, a la Firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.

En Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha 09 de mayo de 2019, se efectúa la designación de nuevo Gerente General al Sr. Jorge Meyer de Pablo, quien asume su cargo el 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 debieran 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 13 de noviembre de 2019, se produce un cambio en el directorio: ingresa Alberto Apel Olmedo, en reemplazo de Carlos Bugde Carvalho.

VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2019.

IX. Informes Financieros 2019

- 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 2019 y 2018

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 el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Inmobiliaria Casanuestra S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 28 de febrero de 2019.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit SpA

Santiago, 24 de febrero de 2020

Estados Financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

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	27
Nota 6 - Otros activos no financieros corriente y no corriente.....	28
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	28
Nota 8 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	30
Nota 9 - Propiedad, planta y equipos.....	32
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	33
Nota 11 - Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	34
Nota 12 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	34
Nota 13 - Otras provisiones	35
Nota 14 - Provisiones por beneficios a los empleados	35
Nota 15 - Otros pasivos no financieros	36
Nota 16 - Patrimonio	36
Nota 17 - Operaciones con partes relacionadas	37
Nota 18 - Ingresos de actividades ordinarias.....	39
Nota 19 - Costo de ventas	39
Nota 20 - Otros ingresos	40
Nota 21 - Otros gastos por función.....	40
Nota 22 - Gasto de administración	41
Nota 23 - Costo financiero	41
Nota 24 - Administración de riesgo.....	42
Nota 25 - Contingencias y compromisos.....	44
Nota 26 - Hechos relevantes.....	45
Nota 27 - Hechos posteriores	45

Estados Financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

31 de diciembre de 2019 y 2018

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	482.646	325.690
Otros activos financieros	5	-	160.612
Otros activos no financieros	6	816.453	920.353
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	3.068.584	3.060.085
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	17a	177.991	462.187
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4.545.674	4.928.927
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	114.845	15.175
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	6.783	18.412
Impuestos diferidos	8c	260.601	192.908
Otros activos no financieros	6	100.939	1.374
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		483.168	227.869
TOTAL ACTIVOS		5.028.842	5.156.796
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	11	49.859	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	358.473	907.957
Otras provisiones	13	43.121	82.986
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	17b	286.084	2.855.209
Provisiones por beneficios a los empleados	14	43.219	43.182
Otros pasivos no financieros	15	78.192	33.493
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		858.948	3.922.827
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	11	70.922	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		70.922	-
PATRIMONIO:			
Capital pagado	16a	4.651.259	1.651.342
Otras reservas	16c	-	(1.037)
Resultados acumulados		(416.336)	(578.924)
Ganancias (Pérdidas) del período		(135.951)	162.588
TOTAL PATRIMONIO NETO		4.098.972	1.233.969
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.028.842	5.156.796

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	19.983.814	23.336.111
Costo de ventas	19	<u>(18.504.858)</u>	<u>(21.406.804)</u>
Ganancia bruta		<u>1.478.956</u>	<u>1.929.307</u>
Otros ingresos	20	38.855	109.305
Gastos de administración	22	(1.100.937)	(1.065.297)
Otros gastos, por función	21	(704.584)	(587.829)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>3.137</u>	<u>(32.679)</u>
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(284.573)</u>	<u>352.807</u>
Costos financieros	23	(75.697)	(189.196)
Ingresos Financieros		71.992	16.710
Resultado por unidad de reajuste		<u>84.780</u>	<u>34.924</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>(203.498)</u>	<u>215.245</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8d	<u>67.547</u>	<u>(52.657)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>(135.951)</u>	<u>162.588</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo		<u><u>(135.951)</u></u>	<u><u>162.588</u></u>

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018

(En miles de pesos - M\$)

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	(135.951)	162.588
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>1.420</u>	<u>7.061</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	1.420	7.061
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>(383)</u>	<u>(1.779)</u>
Total de otros resultados integrales	<u>1.037</u>	<u>5.282</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u><u>(134.914)</u></u>	<u><u>167.870</u></u>

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018

(En miles de pesos - M\$)

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2019	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	162.588	(162.588)	-	-
Aumento de capital	2.999.917	-	-	-	-	2.999.917
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	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

	Capital Pagado M\$	Otras reservas M\$	Utilidades retenidas			Patrimonio total M\$
			Resultado retenido de ejercicios anteriores M\$	Utilidades (Pérdidas) del período M\$	Provisión para dividendos mínimos M\$	
Saldo inicial el 1 de enero de 2018	1.651.342	(6.319)	(223.752)	(355.172)	-	1.066.099
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(355.172)	355.172	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	7.061	-	-	-	7.061
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(1.779)	-	-	-	(1.779)
Resultado integral del período	-	-	-	162.588	-	162.588
Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	1.651.342	(1.037)	(578.924)	162.588	-	1.233.969

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		21.210.124	20.246.128
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.897.063	2.628.694
Otros cobros por actividades de operación		250.436	242.401
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(21.906.007)	(19.357.102)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(720.951)	(637.895)
Otros pagos por actividades de operación		(704.538)	(892.278)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		26.127	2.229.948
Intereses pagados		4	(645)
Intereses recibidos		2.768	20.838
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados)		(530)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(11.717)	(48.394)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		16.652	2.201.747
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(118.240)	(8.583)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(118.240)	(8.583)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		2.999.917	-
Importes procedentes de préstamos			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		12.241	115.788
Préstamos de entidades relacionadas		165.977	-
Reembolsos de préstamos		(12.254)	(2.392.117)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(2.907.337)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		258.544	(2.276.329)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		156.956	(83.165)
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		156.956	(83.165)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	325.690	408.855
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	482.646	325.690

Las notas adjuntas N°1 al 27, 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	
	2019	2018
	%	%
Capital S.A	99,99	99,99
Grupo Security S.A.	0,01	0,01

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

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

a) Período contable (continuación)

- Estados de Otros Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Los Estados Financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 24 de febrero de 2020.

c) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

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

	31-12-2019	31-12-2018
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>28.309,94</u>	<u>27.565,79</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, la cual es la moneda del entorno económico principal en el cual opera.

e) Efectivo y equivalente de efectivo

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

f) Estado de flujo de efectivo

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

h) Otros activos no financieros

Corresponden principalmente a:

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

i) Otros activos

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

j) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones basado en NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2018, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

m) Política de Valorización Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE)

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se constituyó provisión de incobrabilidad.

n) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 provisiones

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

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

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

s) Cuentas y documentos por pagar

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

t) Ingresos de actividades ordinarias

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

t) Ingresos de actividades ordinarias (continuación)

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

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

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

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

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

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

u) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

v) Dividendos mínimos

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 2019 y 2018, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

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

La provisión por impuesto a la renta de primera categoría, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

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

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

y) **Arrendamiento Financiero IFRS 16**

Al 31 de diciembre de 2019, 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) Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

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

NIIF 16 - Arrendamientos

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

La aplicación de esta nueva norma implicó el reconocimiento de un mayor activo de M\$ 117.496 por concepto de Derecho de uso por Arriendo y un mayor pasivo por M\$ 120.781, correspondiente a la obligación por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 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)

IFRIC 23 - Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

NIIF 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Marco Conceptual (revisado)

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

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

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

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

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

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

cc) Reclasificaciones

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

3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, no se presentan cambios contables respecto al año anterior, exceptuando la aplicación de IFRS 16.

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:

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Saldo caja	180	400
Cuentas bancarias	214.419	273.842
Fondos mutuos	263.050	47.228
Cuenta corriente inversiones	<u>4.997</u>	<u>4.220</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>482.646</u>	<u>325.690</u>

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Anticipo a proveedores	741.715	779.878
Deudores varios	30.182	102.497
Fondos a rendir	23.792	31.555
Garantía de arriendos	4.207	6.423
Derecho de Uso Arriendo (IFRS 16)	<u>16.557</u>	<u>-</u>
Totales	<u>816.453</u>	<u>920.353</u>

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

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Derecho de Uso Arriendo (IFRS 16)	100.939	-
Otros activos	<u>-</u>	<u>1.374</u>
Totales	<u>100.939</u>	<u>1.374</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Deudores por leasing	338.067	2.972.960
Int. diferido contrato leasing	(175.925)	(1.589.775)
Comisiones diferidas por operaciones leasing	-	57.795
Doctos y cuentas por cobrar	2.906.712	1.611.448
Seguros por cobrar	-	7.657
Provisión cartera leasing	(270)	-
Totales	3.068.584	3.060.085

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

Plazo (años)	31-12-2019			31-12-2018		
	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto	Deudores por leasing	Intereses diferido	Deudor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
12	-	-	-	-	-	-
15	22.781	(9.449)	13.332	2.798.890	(1.507.000)	1.291.890
20	315.286	(166.476)	148.810	174.070	(82.775)	91.295
Total	338.067	(175.925)	162.142	2.972.960	(1.589.775)	1.383.185

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

7. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

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

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$1.043.830 y M\$689.493, respectivamente.

c. Impuestos diferidos

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

	2019		2018	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	11.669	-	11.659	-
Otras provisiones de gastos	4.592	-	4.422	-
Activo fijo	6.437	-	9.367	-
Activo fijo tributario leasing	15.230	-	644.713	-
Pérdida tributaria	281.834	-	186.163	-
Deudores leasing	(55.655)	-	(384.667)	-
Ingresos anticipados (FOC)	(6.096)	-	(254.461)	-
Otros	2.590	-	(24.672)	-
Totales	260.601	-	192.524	-
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	-	-	384	-
Total Activo por impuesto diferido	260.601	-	192.908	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	67.547	(52.657)
Totales	<u>67.547</u>	<u>(52.657)</u>

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	(203.498)	215.245
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Gasto (Utilidad) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	54.944	(58.116)
CM pérdida tributaria	-	-
Otras	12.603	5.459
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>67.547</u>	<u>(52.657)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>33,19%</u>	<u>24,46%</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

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

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	114.845	15.175
Máquinas y equipos de oficina, Neto	1.191	2.631
Equipos computacionales, Neto	12.296	10.968
Muebles de oficina, Neto	1.167	1.576
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	100.191	-
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	140.246	22.005
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.071
Equipos computacionales, Bruto	18.146	14.077
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	114.172	-
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	25.401	6.830
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	3.880	2.440
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	5.850	3.109
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	1.690	1.281
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendados	13.981	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento del rubro Activo Fijo es el siguiente:

Ejercicio Actual 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

Ejercicio Anterior 31-12-2018	Máquinas y Equipos de oficina, Neto	Equipos computacionales, Neto	Muebles de oficina, Neto	Mejoras de bienes arrendados, neto	Total
Propiedades, Planta y Equipos, Saldo Inicial	2.335	5.802	1.984	-	10.121
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	1.748	6.835	-	-	8.583
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(1.452)	(1.669)	(408)	-	(3.529)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	296	5.166	(408)	-	5.054
Propiedades, Planta y Equipos	2.631	10.968	1.576	-	15.175

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad registra software ascendentes a M\$6.783 y M\$ 18.412, según el siguiente detalle:

	31-12-2019 M\$			31-12-2018 M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	34.885	(28.102)	6.783	34.885	(16.473)	18.412
Totales	34.885	(28.102)	6.783	34.885	(16.473)	18.412

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento del rubro Activo intangible es el siguiente:

Ejercicio Actual 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

Ejercicio Anterior 31-12-2018	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	30.040	30.040
Gasto por Amortización	(11.628)	(11.628)
Activo Intangibles	18.412	18.412

11. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Corto Plazo	49.859	-
Totales	49.859	-

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Obligación por arrendamiento Largo Plazo	70.922	-
Totales	70.922	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Cartas de resguardo	85.650	778.733
Anticipo clientes operación leasing	52.607	64.465
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	99.403	51.622
Depósitos por aclarar	5.028	4.862
Comisiones leasing y mutuos	107.623	-
Facturas por pagar	8.162	8.275
Totales	358.473	907.957

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. OTRAS PROVISIONES

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Provisiones de otros gastos	43.121	82.986
Totales	<u>43.121</u>	<u>82.986</u>

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

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo Inicial	82.986	88.192
Aumento	165.705	235.764
Disminución (Utilización)	(205.570)	(240.970)
Saldo Final	<u>43.121</u>	<u>82.986</u>

14. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 43.219 y M\$ 43.182, respectivamente:

	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	43.182	32.630
Liberación	(19.686)	(9.702)
Constitución	<u>19.723</u>	<u>20.254</u>
Totales	<u>43.219</u>	<u>43.182</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

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

16. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social está representado por 480.795 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está representado por 170.694 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas, respectivamente.

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

b) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la distribución de accionistas es la siguiente:

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

16. PATRIMONIO (CONTINUACION)

c) Otras reservas

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

Otras reservas	<u>31-12-2019</u> M\$	<u>31-12-2018</u> M\$
Saldo inicial	(1.037)	(6.319)
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	1.420	7.061
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	<u>(383)</u>	<u>(1.779)</u>
Saldo final	<u><u>-</u></u>	<u><u>(1.037)</u></u>

d) Dividendos

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

17. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>					
<u>Sociedad</u>	<u>RUT</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Origen de la transacción</u>	<u>31-12-2019</u> M\$	<u>31-12-2018</u> M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Venta Cartera Leasing y Mutuo	-	252.044
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	148.154	165.939
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	22.989	35.825
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Comisión Bienes Recuperados	<u>6.848</u>	<u>8.379</u>
Totales				<u><u>177.991</u></u>	<u><u>462.187</u></u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

17. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACION)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31-12-2019 M\$	31-12-2018 M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	286.084	-
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Asesoría	-	18.563
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Recaudación Leasing	-	1.344
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz Común	Servicio	-	183
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	-	2.835.119
Totales				<u>286.084</u>	<u>2.855.209</u>

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31-12-2019 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono	Monto 31-12-2018 M\$	Efecto en resultado (cargo)-abono
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Abono Compra.de cartera LH-MHI	UF	(20.012.721)	-	(19.220.264)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Vale vista operaciones LH	Pesos	-	-	(3.020.799)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Venta de cartera MHE	UF	13.172.520	244.488	15.264.684	1.373.127
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Venta de cartera LH	UF	6.679.486	624.019	7.710.092	443.616
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Gastos de trasposos y GP	Pesos	22.989	-	35.825	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Seguros	UF	148.154	-	165.939	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Traspaso recaudación	Pesos	-	-	(97.014)	-
96.847.360-3	Securizadora Security S.A.	Grupo	Comisión vivienda recuperada	Pesos	6.848	5.547	8.379	7.041
96.905.260-1	Capital S.A.	Grupo	Servicios	Pesos	(63.475)	(63.475)	(54.701)	(54.701)
96.905.260-1	Capital S.A.	Grupo	Cuenta corriente mercantil	Pesos	-	(72.215)	(2.835.119)	(131.150)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Grupo	Compras de pasajes	Pesos	(2.548)	(2.548)	(9.504)	(9.504)
96.515.580-5	Valores Security S.A.	Grupo	Servicio cuenta mandante	Pesos	(3.973)	(3.973)	(6.769)	(6.769)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A	Grupo	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(18.602)	(18.602)	(13.549)	(13.549)

d) Contratos con partes relacionadas

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

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	Por los años terminados al	
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	6.679.486	7.500.852
Venta Cartera Mutuos	13.172.520	15.722.695
Interés Devengado Cartera Leasing	131.685	99.468
Interés Devengado Cartera Mutuo	-	12.945
Interés Mora	123	151
Totales	<u>19.983.814</u>	<u>23.336.111</u>

19. COSTO VENTAS

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los años terminados al	
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	6.234.889	7.057.236
Venta Cartera Mutuo	12.269.969	14.349.568
Totales	<u>18.504.858</u>	<u>21.406.804</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

20. OTROS INGRESOS

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	Por los años terminados al	
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	18.400	52.924
Comisión Bienes Recuperados	15.462	12.961
Otros Ingresos	4.993	43.420
Totales	<u>38.855</u>	<u>109.305</u>

21. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los años terminados al	
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	329.004	290.131
Comisiones Pagadas Leasing	246.290	166.543
Pérdida Venta Bono Vivienda Leasing (BVL)	11.186	85.140
Gastos Operacionales Casanuestra	46.286	21.818
Servicio de Administración Andes	18.223	24.197
Amortización Derecho de Uso (IFRS 16)	49.806	-
Interes Derecho de Uso (IFRS 16)	3.789	-
Totales	<u>704.584</u>	<u>587.829</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	Por los años terminados al	
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	702.916	669.801
Asesorías	223.430	151.606
Útiles de oficinas	17.266	2.451
Depreciación y amortización	30.199	15.157
Arriendos	5.665	61.523
Gastos de informática y comunicaciones	3.174	6.832
Publicidad y propaganda	23.048	28.463
Impuestos, contribuciones y aportes a la CMF	4.802	5.624
Gasto Seguros	14.752	-
Provisión Incobrable	270	-
Gastos generales	75.415	123.840
Total	1.100.937	1.065.297

23. COSTOS FINANCIEROS

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	Por los años terminados al	
	31-12-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Interés Préstamos Relacionadas	72.215	186.715
Cargos Bancarios	3.482	2.481
Totales	75.697	189.196

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

24. ADMINISTRACION DE RIESGO

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

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

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	8
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
Total	8

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

24. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

Riesgo de tasas de interés:

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

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

Moneda	31-12-2019	31-12-2018
CLP	-	-150.578

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

24. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

Riesgo Operacional:

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

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

25. 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 2019 y 2018, la Sociedad mantiene Boletas Bancarias de Garantía por un monto de M\$10.000 y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas por M\$72.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

26. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 30 de abril e Junta Ordinaria de Accionistas, se designa como auditores externos para el ejercicio 2019, a la Firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA.

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

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de julio de 2019, se acordó aumentar el Capital de \$ 1.651.341.786, dividido en 170.694 acciones, a \$ 4.651.258.860 dividido en 480.795 acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal; esto es, en la suma de \$ 2.999.917.074, mediante la emisión de 310.101 nuevas acciones de pago, también ordinarias, nominativas y sin valor nominal, las que deberán ser suscritas y pagadas en el plazo máximo de 3 años contados desde esta fecha.

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

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

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

27. HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración a la fecha de emisión de los presentes estados financieros (24 de febrero de 2020), no existen 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 2019.

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 2019.

a) Estadísticas

1 Liquidez

	<u>diciembre-2019</u>	<u>diciembre-2018</u>	<u>diciembre-2018</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	5,60	1,31	1,31
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,56	0,08	0,08
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,56	0,12	0,12

2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	0,2	3,2	3,2
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,2	3,2	3,2
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	92,37%	100,00%	100,00%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	7,63%	0,00%	0,00%
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	5.028.842	5.156.796	5.156.796
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	19.983.814	23.336.111	23.336.111
c - Costos de explotación	-18.504.858	-21.406.804	-21.406.804
d - Resultado Operacional	378.019	864.010	864.010
e - Gastos Financieros	-75.697	-189.196	-189.196
f - Resultado No Operacional	-581.517	-648.765	-648.765
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	-127.801	404.441	404.441
h - Utilidad (pérdida)	-135.951	162.588	162.588

5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	-3%	13%	26%
b - Rentabilidad del Activo	-3%	3%	3%
c - Rendimiento Activos Operacionales	31%	No aplica	No aplica
d - Utilidad por acción	-1,8	2	2
e - Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2019, se observa una mejora en los ratios de liquidez de la Sociedad respecto del mismo período el año anterior. Esto se explica principalmente por una mejora en la estructura financiera de la Sociedad.

b2) Endeudamiento

Al 31 de Diciembre de 2019, se observa una mejora en los ratios de endeudamiento respecto del mismo período el año anterior, lo que se explica principalmente por el aumento de capital realizado en Julio de 2019.

b3) Actividad

El total de activos al 31 de Diciembre de 2019 asciende a MM\$ 5.028, ligeramente inferior que el mismo período el año anterior, explicado principalmente por una mejora en la gestión de otras cuentas por cobrar.

b4) Resultados

Al 31 de Diciembre de 2019, los resultados de la Sociedad han mostrado un deterioro respecto del mismo periodo el año anterior, explicado principalmente por una compresión en los spreads de ventas de activos, así como gastos extraordinarios relacionados con las mejoras de los procesos de la Sociedad.

b5) Rentabilidad

Al 31 de Diciembre de 2019, los ratios de rentabilidad de la Sociedad han mostrado un deterioro en su comportamiento, reflejando el deterioro en los resultados explicado anteriormente, sumado al aumento de capital realizado en Julio de 2019.

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 2019, 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 aumentó su ritmo de acopio de operaciones durante el primer semestre, por lo que en ese período aumentó su participación relativa en el mercado. Sin embargo, durante la segunda mitad del año, el stock de subsidios del Estado para operaciones de Leasing Habitacional para el año 2019 se agotó, lo que ha tenido un efecto en la originación de este tipo de producto.

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 2019, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de MM\$ 19,983, 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\$ 859.

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 2019, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	8
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0
Más de 3 cuotas vencidas	0
	8

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	30-12-2019	30-12-2018
CLP	-	- 109.954,03

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 reforzó su estructura de capital, y realiza ventas sistemáticas de BVLs y 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.

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

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.

X. Declaración de responsabilidad

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



Francisco Silva Silva
Presidente
RUT 4.103.061-5



Renato Peñafiel Muñoz
Director RUT 6.350.390-8



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



Jorge Meyer de Pablo
Gerente General RUT 11.862.170-0