



MEMORIA

INMOBILIARIA

CASANUESTRA

SECURITY 2022

Carta a los Accionistas

Estimados accionistas:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria de Inmobiliaria CasaNuestra, correspondiente al ejercicio 2022.

El año 2022 se caracterizó por un contexto global y local complejo en lo económico y lo político. La invasión de Rusia a Ucrania, la fuerte desaceleración económica y la escalada de la inflación a nivel internacional se combinaron en nuestro país con las reformas impulsadas por el nuevo gobierno y el debate constitucional.

Para controlar la inflación en alza, el Banco Central realizó sucesivos incrementos de la tasa de interés, que la llevaron desde 4% hasta 11,25%, su nivel más alto desde 1998. Con todo, el año terminó con una inflación de 12,8%, la mayor registrada en los últimos 30 años, mientras que el crecimiento del PIB fue de 2,4%.

Este escenario económico tuvo especial impacto en los sectores de menores ingresos, justamente los segmentos que componen nuestra cartera de clientes y a quienes nos hemos comprometido a apoyar mediante el acceso a financiamiento hipotecario.

La alternativa de leasing hipotecario que entregamos es una opción de financiamiento de primera vivienda para aquellos clientes que tradicionalmente no son atendidos por la banca. Además, participamos también indirectamente en el mercado de financiamiento hipotecario endosable, en proyectos con subsidios habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en diversas regiones.

A pesar del impacto que tuvo sobre el mercado hipotecario el alza sostenida en la inflación y el fuerte incremento en las tasas de interés durante el año, la compañía ayudó a 482 familias a conseguir su primera vivienda, además de lograr mantener a la vez niveles de rentabilidad y retorno adecuados.

En el último año, la inmobiliaria entregó financiamiento por un monto total de UF373.140, lo que representó una baja de 42% respecto al año anterior, asociada a los impactos económicos en el segmento que atendemos. Las utilidades, en tanto, experimentaron una disminución de 10% respecto a 2021, al totalizar \$22 millones, mientras el ROAE cerró el ejercicio anual en 15%.

Quiero agradecer especialmente a nuestros colaboradores, ya que su compromiso y entrega de un servicio de excelencia han sido fundamentales en el desarrollo de la compañía, y a nuestros accionistas, por su permanente apoyo.

Muchas gracias,


RENATO PEÑAFIEL M.
Presidente del Directorio
Inmobiliaria Casanuestra

Índice

I.	Identificación de la Entidad.....	5
II.	Descripción del ámbito de Negocios.....	6
III.	Propiedad y Acciones.....	11
IV.	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible	13
V.	Administración y Personal	15
VI.	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades	17
VII.	Información sobre hechos relevantes o esenciales	18
VIII.	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores	18
IX.	Informes Financieros 2022	18
X.	Declaración de responsabilidad	19
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 Sur N° 070, piso 5, 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 Sectores Medios y Emergentes

		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leasing Habitacional DS 120	Unid.	1.685	1.700	1.700	1.700	3.000	3.000
	U.F.	596.722	570.138	552.038	554.701	959.789	954.195
Sistema Integrado de Subsidios DS 01	Unid.	18.428	18.310	17.823	20.267	15.506	17.293
	U.F.	7.185.079	7.566.195	7.337.840	7.910.709	7.161.440	7.591.075
Programa Integración Social y Territorial DS19	Unid.	32.206	24.840	40.000	49.900	25.173	28.204
	U.F.	15.007.996	11.575.440	18.640.000	23.303.202	12.662.019	17.362.382

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 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, en miles de pesos.

Descripción	2018	2019	2020	2021	2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	5.121.835	4.529.117	9.609.852	12.223.138	11.022.560
Otros Activos	19.786	384.880	424.317	175.881	307.086
Activo Fijo	15.175	114.845	74.208	41.725	13.520
Total Activo	5.156.796	5.028.842	10.108.377	12.440.744	11.343.166
Pasivos Corrientes	3.922.827	858.948	6.053.010	7.512.325	5.836.930
Pasivos No Corrientes	0	70.922	21.889	0	0
Patrimonio	1.233.969	4.098.972	4.033.478	4.928.419	5.506.236
Total Pasivo	5.156.796	5.028.842	10.108.377	12.440.744	11.343.166
Resultado de Explotación	864.010	378.019	54.894	1.181.627	228.576
Resultado fuera de Explotación	-648.765	-581.517	-208.776	-44.655	583.416
Resultado antes de Impuestos	215.245	-203.498	-149.742	1.136.972	811.992
Impuesto a las ganancias	-52.657	67.547	84.248	-216.992	-29.296
Resultado Integral	162.588	-135.951	-65.494	919.980	782.696

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 2022 se originaron 338 operaciones de leasing habitacional y se compraron 141 mutuos hipotecarios endosables.

Al cierre de 2022, el detalle de las operaciones realizadas en el año es el que sigue:

	CLH	MHE
Número de Operaciones	338	141
Valor Vivienda UF	345.643	248.197
Valor Vivienda Promedio	1.023	1.760
Monto del Crédito	208.925	170.273
Monto del Crédito Promedio	618	1.208
Operaciones Con Subsidio	100%	100%
Operaciones Sin Subsidio	0%	0%

Al cierre del 2022, 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 2022, se vendieron 504 operaciones al Fondo de Inversión Security Deuda Habitacional con Subsidio y 30 operaciones a nuestra relacionada Vida Security, lo que representó el 98% de los ingresos de actividades ordinarias de la compañía.

d) Propiedades e Instalaciones

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

e) Factores de Riesgo

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

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

Entre los riesgos identificados están:

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo asociado a la posibilidad de que una contraparte no sea capaz de pagar sus obligaciones al vencimiento. La Sociedad maneja políticas y procedimientos crediticios específicos al nicho de mercado al que apunta, basados en las mejores prácticas del mercado y con foco en la 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 2022, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	124
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	27
Más de 3 cuotas vencidas	25
	176

Riesgo de tasas de interés:

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

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

Moneda	31-12-2022	31-12-2021
CLP	- 202.809	- 730.777

Riesgo de liquidez:

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

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

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad cuenta con líneas de capital de trabajo con la banca local, y realiza ventas sistemáticas de cartera.

Riesgo Operacional:

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

f) Planes de Inversión

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

III. Propiedad y acciones

a) Propiedad

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

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Inmobiliaria Casanuestra S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Comisión para el Mercado Financiero se deja

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

Al cierre del ejercicio 2022, no se han producido cambios en la propiedad de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria Casanuestra S.A. son:

Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2022

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 2022, la empresa registra ganancias por \$ 782,7 millones y resultados acumulados por \$ 302,2 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 4 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	

Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	
Entre 3 y 6 años	1
Más de 6 y menos de 9 años	3
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 2022, existe la Gerencia General de la compañía.

Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia

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

Número de Personas por Antigüedad de la gerencia

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

c) Diversidad en la organización

Al cierre de 2022, la compañía contaba con un total de 12 trabajadores, de los cuales 6 son hombres y 6 son mujeres.

Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores

Inferior a 30 años	2
Entre 30 y 40 años	4
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	5
Entre 61 y 70 años	0
Superior a 70 años	0

Número de Personas por Antigüedad de trabajadores

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

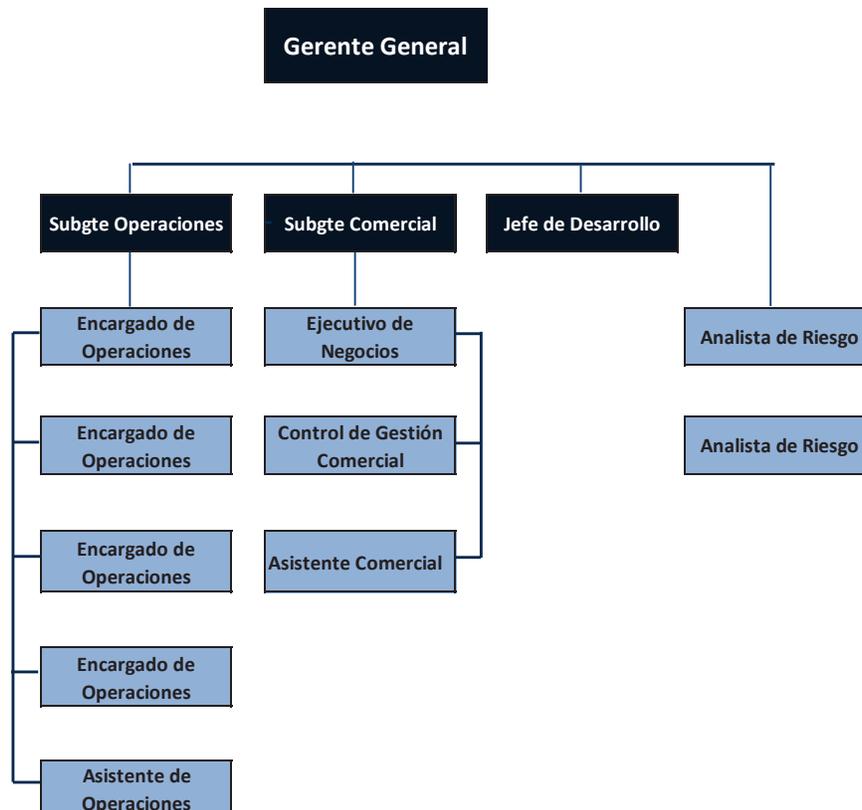
d) Brecha Salarial por Género

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

Gerente	N/A
Supervisor o Jefe	N/A
Analista	N/A
Administrativo	1,10
Otros Profesionales	1,03

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 2022 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:

Renato Peñafiel Muñoz

RUT: 6.350.390-8

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master of Arts in Economics, University of Chicago.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Alberto Apel Olmedo

RUT: 9.580.963-4

Ingeniero Comercial Universidad Diego Portales

Fecha de inicio del cargo: 13-11-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Andrés Tagle Domínguez

RUT: 5.895.255-9

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

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

Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Christian Sinclair Manley

RUT: 6.379.747-2

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

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 21 de abril de 2022, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2022. Durante el ejercicio 2021 tampoco percibieron remuneraciones de acuerdo con lo establecido en la Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2021.

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 los requisitos establecidos en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas, por lo que no tiene comité de Directores.

d. Ejecutivos Principales

Gerente General

Fiorella Battilana Ferla

RUT 22.969.140-6

Ingeniero Civil Industrial, Pontifica Universidad Católica del Perú

Magister en Finanzas, Universidad de Chile

Fecha de inicio del cargo: 01-03-2021

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

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

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

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

VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas.

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2022.

IX. Informes Financieros 2022

Los estados financieros de la Sociedad están disponibles tanto en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, como en el sitio web de la compañía, https://www.casanuestra.cl/sites/casanuestra/files/eff_4to_trimestre_2022_0_1.pdf.

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

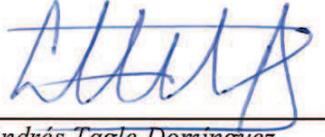
X. Declaración de responsabilidad

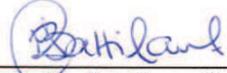
Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Inmobiliaria Casanuestra S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.


Renato Peñafiel Muñoz
Presidente RUT 6.350.390-8


Alberto Apel Olmedo
Director RUT 9.580.963-4


Christian Sinclair Manley
Director RUT 6.379.747-2


Andrés Tagle Domínguez
Director RUT 5.895.255-9


Fiorella Battilana Ferla
Gerente General
RUT 22.969.140-6

ANEXO 1

Estados Financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Inmobiliaria Casanuestra S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Casanuestra S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Casanuestra S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

Estados financieros

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2022 y 2021

INDICE

Estados financieros

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

Notas a los Estados financieros

Nota 1 - Información general.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados financieros y criterios contables aplicados	6
Nota 3 - Cambios contables.....	26
Nota 4 - Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
Nota 5 - Otros activos financieros	28
Nota 6 - Otros activos no financieros corriente y no corriente.....	28
Nota 7 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	29
Nota 8 - Impuestos corrientes e impuestos diferidos.....	30
Nota 9 - Propiedad, planta y equipos.....	33
Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía	35
Nota 11 - Activos por derecho de uso	35
Nota 12 - Otros Pasivos financieros corrientes	36
Nota 13 - Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	38
Nota 14 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	38
Nota 15 - Otras provisiones.....	39
Nota 16 - Provisiones por beneficios a los empleados	39
Nota 17 - Otros pasivos no financieros	40
Nota 18 - Patrimonio	40
Nota 19 - Operaciones con partes relacionadas	41
Nota 20 - Ingresos de actividades ordinarias.....	43
Nota 21 - Costo de ventas	43
Nota 22 - Otros ingresos	44
Nota 23 - Otros gastos por función.....	44
Nota 24 - Gasto de administración	45
Nota 25 - Costo financiero	45
Nota 26 - Resultado de unidades de reajuste.....	46
Nota 27 - Administración de riesgo.....	46
Nota 28 - Contingencias y compromisos.....	48
Nota 29 - Hechos relevantes.....	48
Nota 30 - Hechos posteriores	49

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	Notas	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	4	1.614.510	531.345
Otros activos financieros	5	236.555	813.181
Otros activos no financieros	6	76.029	114.710
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto	7	9.071.991	10.569.286
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	19a	21.108	199.554
Activos por impuestos corrientes	8	2.367	5.062
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		11.022.560	12.233.138
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	13.520	41.725
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	206.194	2.402
Impuestos diferidos	8c	100.892	141.258
Activos por derecho de uso	11	-	22.221
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		320.606	207.606
TOTAL ACTIVOS		11.343.166	12.440.744
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	12	4.147.116	5.872.453
Pasivos por arrendamiento financiero	13	-	25.176
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.366.457	1.456.423
Otras provisiones	15	41.981	17.690
Cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas	19b	-	51.544
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Provisiones por beneficios a los empleados	16	27.811	24.974
Otros pasivos no financieros	17	253.565	64.065
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		5.836.930	7.512.325
PATRIMONIO:			
Capital pagado	18a	4.651.259	4.651.259
Otras reservas	18c	4.891	(25.039)
Dividendo mínimo		(234.809)	-
Resultados acumulados		302.199	(617.781)
Ganancias (Pérdidas) del período		782.696	919.980
TOTAL PATRIMONIO NETO		5.506.236	4.928.419
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		11.343.166	12.440.744

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos - M\$)

	Notas	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	16.981.326	21.223.714
Costo de ventas	21	<u>(15.829.531)</u>	<u>(19.232.460)</u>
Ganancia bruta		<u>1.151.795</u>	<u>1.991.254</u>
Otros ingresos	22	19.166	41.990
Gastos de administración	24	(923.219)	(809.627)
Otros gastos, por función	23	(417.419)	(616.762)
Otras ganancias (pérdidas)		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) de actividades operacionales		<u>(169.677)</u>	<u>606.855</u>
Costos financieros	25	(108.470)	(4.904)
Ingresos Financieros		148.944	225.342
Resultado por unidad de reajuste	26	<u>941.195</u>	<u>309.679</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		<u>811.992</u>	<u>1.136.972</u>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	8e	<u>(29.296)</u>	<u>(216.992)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>782.696</u>	<u>919.980</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) del periodo		<u>782.696</u>	<u>919.980</u>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos - M\$)

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	782.696	919.980
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Instrumentos de inversión disponibles para la venta, neto de otros ajustes	<u>41.000</u>	<u>(34.300)</u>
Otros resultados integrales antes de impuesto a la renta	41.000	(34.300)
Impuesto a la renta relacionado con otros resultados integrales	<u>(11.070)</u>	<u>9.261</u>
Total de otros resultados integrales	<u>29.930</u>	<u>(25.039)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>812.626</u>	<u>894.941</u>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(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 2022	4.651.259	(25.039)	(617.781)	919.980	-	4.928.419
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	919.980	(919.980)	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	(234.809)	(234.809)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Reserva reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	-	41.000	-	-	-	41.000
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	(11.070)	-	-	-	(11.070)
Resultado integral del período	-	-	-	782.696	-	782.696
Patrimonio al 31 de diciembre de 2022	4.651.259	4.891	302.199	782.696	(234.809)	5.506.236

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

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (En miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31-12-2022 M\$	31-12-2021 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		18.715.663	20.870.175
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		4.307.889	4.097.694
Otros cobros por actividades de operación		71.070	81.642
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(18.785.743)	(26.842.653)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(468.954)	(370.255)
Otros pagos por actividades de operación		(118.461)	(912.921)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación		3.721.464	(3.076.318)
Intereses recibidos		148.944	5.157
Otras entradas (salidas) de efectivo		(98.714)	121.910
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		3.771.694	(2.949.251)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos de entidades relacionadas	19	(36.806)	-
Compras de propiedades, planta y equipo	9	(1.029)	(10.915)
Compras de activos intangibles	10	(205.851)	-
Cobros a entidades relacionadas	19	23.634	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(220.052)	(10.915)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		1.527.909	7.557.885
Préstamos de entidades relacionadas		-	8.869.220
Reembolsos de préstamos		(3.951.904)	(1.836.806)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(44.482)	(12.066.940)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(2.468.477)	2.523.359
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo,		1.083.165	(436.807)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		1.083.165	(436.807)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	4	531.345	968.152
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	1.614.510	531.345

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados financieros.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

	Participación	
	31-12-2022	31-12-2021
	%	%
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 2022 y 2021.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Resultados Integrales por Función los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Otros Resultados Integrales los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

b) Bases de preparación

Los presentes Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, los resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los Estados financieros han sido aprobados por el Directorio en Sesión celebrada el 20 de febrero de 2023.

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:

	31-12-2022	31-12-2021
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>35.110,98</u>	<u>30.991,74</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

d) Moneda funcional

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

e) Efectivo y equivalente de efectivo

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

f) Estado de flujos de efectivo

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

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

Flujo de 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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

h) Otros activos no financieros

Corresponden principalmente a:

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

i) Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

- Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

- Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

j) Contratos de leasing

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad constituyó provisiones de incobrabilidad, en base a un modelo de provisiones simplificado basado en NIIF 9.

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

m) Política de Valorización Bono Vivienda Leasing (BVL)

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

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

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

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

n) Transacciones con entidades relacionadas

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

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

o) Anticipo de Clientes

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

p) Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

q) Política de provisión de incobrabilidad

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

r) Cuentas y documentos por pagar

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

s) Ingresos de actividades ordinarias

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

t) Ingresos de actividades ordinarias (continuación)

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

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

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

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

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

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

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

t) Ingresos y gastos por comisiones

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

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

u) Dividendos mínimos

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

v) Indemnización por años de servicio

La Sociedad registra indemnizaciones por años de servicios sólo cuando éstas efectivamente se producen o cuando se dispone de un plan formal y detallado en el que se identifican las modificaciones fundamentales que se van a realizar, y siempre que se haya comenzado a ejecutar dicho plan o se haya anunciado públicamente sus principales características, o se desprendan hechos objetivos sobre su ejecución. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tiene pactado con su personal indemnizaciones a todo evento.

w) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

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

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

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

x) Arrendamiento Financiero NIIF 16

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Derecho por arrendamiento se amortiza linealmente en el plazo del contrato. Asimismo, la Obligación por arrendamiento financiero se registra de acuerdo a la metodología de costo amortizado.

y) Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

z) Activos intangibles

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

z) Activos intangibles (Continuación)

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

aa) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

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

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

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

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los estados financieros, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 8.

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

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

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

IAS 16 Propiedad, plata y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

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

IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato

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

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los Estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2023

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

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

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

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

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

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

Esta norma no aplica a los Estados Financieros de la Sociedad, no tendrá impacto.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 1 Presentación de Estados financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

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

IAS 1 Presentación de los Estados financieros - Revelación de Políticas Contables

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

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

Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales".

Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

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

3. CAMBIOS CONTABLES

En los Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 no se presentan cambios contables respecto al ejercicio anterior.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Saldo caja	180	180
Cuentas bancarias	256.905	301.079
Fondos mutuos	1.356.098	230.086
Cuenta corriente inversiones	<u>1.327</u>	<u>-</u>
Totales efectivo y efectivo equivalente	<u>1.614.510</u>	<u>531.345</u>

b) El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo
				M\$
Security Plus	D	1.383,01	980.538	<u>1.356.098</u>
Total				<u>1.356.098</u>

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

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de Bonos Vivienda Leasing (BVL) es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Bono vivienda leasing (BVL)	<u>236.555</u>	<u>813.181</u>
Totales	<u>236.555</u>	<u>813.181</u>

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de este rubro es el siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Deudores varios	33.880	83.458
Fondos a rendir	37.942	27.045
Garantía de arriendos	<u>4.207</u>	<u>4.207</u>
Totales	<u>76.029</u>	<u>114.710</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETOS

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

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Leasing habitacional	1.987.989	1.361.108
Provisión cartera leasing	(7.771)	(2.013)
Deudores por mutuos hipotecarios	3.923.933	6.455.572
Provisión cartera mutuos hipotecarios	(153.385)	(53.548)
Doctos y cuentas por cobrar	3.321.225	2.808.167
Totales	9.071.991	10.569.286

b) El movimiento de las operaciones de leasing y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Leasing Bruto M\$	Provisión M\$		Leasing Bruto M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	1.361.108	2.013	Saldo Inicial	1.656.965	800
Compras de Operaciones	7.060.544	5.758	Compras de Operaciones	6.521.944	1.213
Pago de dividendo o prepago	(423.231)	-	Pago de dividendo o prepago	(365.740)	-
Venta de operaciones	(6.270.479)	-	Venta de operaciones	(6.692.346)	-
Interes y reajuste	260.047	-	Interes y reajuste	240.285	-
Saldo 31-12-2022	1.987.989	7.771	Saldo 31-12-2021	1.361.108	2.013

c) El movimiento de deudores por mutuos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Mutuos y cuenta por cobrar M\$	Provisión M\$		Mutuos y cuenta por cobrar M\$	Provisión M\$
Saldo Inicial	9.263.739	53.548	Saldo Inicial	6.595.309	-
Compras de Operaciones	9.929.654	99.837	Compras de Operaciones	18.719.177	53.548
Venta de operaciones	(3.515.250)	-	Venta de operaciones	(12.912.145)	-
Pago de operaciones	(9.285.999)	-	Pago de operaciones	(4.684.949)	-
Intereses Reajuste	853.014	-	Intereses Reajuste	1.546.347	-
Saldo 31-12-2022	7.245.158	153.385	Saldo 31-12-2021	9.263.739	53.548

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

d) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Estratificación de la cartera 31-12-2022	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	124	12	12	3	25	-	-	-	-	-	176
Cartera no repactada bruta	7.016.091	434.791	492.737	168.120	1.121.408	-	-	-	-	-	9.233.147
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total cartera bruta	7.016.091	434.791	492.737	168.120	1.121.408	-	-	-	-	-	9.233.147

Estratificación de la cartera 31-12-2021	Al día	Entre 1 y 30 días	Entre 31 y 60 días	Entre 61 y 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 150 días	Entre 151 y 180 días	Entre 181 y 210 días	Entre 211 y 250 días	Más de 250 días	Total cartera por tramo
Número clientes cartera no repactada	196	10	7	5	7	-	-	-	-	-	225
Cartera no repactada bruta	9.570.958	306.934	246.759	225.870	274.326	-	-	-	-	-	10.624.847
Número clientes cartera repactada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cartera repactada bruta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Total cartera bruta	9.570.958	306.934	246.759	225.870	274.326	-	-	-	-	-	10.624.847

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Credito Sence	<u>2.367</u>	<u>5.062</u>
Totales	<u>2.367</u>	<u>5.062</u>

b. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta debido a que presenta pérdidas tributarias correspondientes a M\$278.681 y M\$431.929 respectivamente.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

c. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Impuestos diferidos			
	2022		2021	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión vacaciones	7.509	-	6.743	-
Otras provisiones de gastos	1.011	-	-	-
Activo fijo tributario leasing	855.229	866.524	611.821	613.583
Pérdida tributaria	75.244	-	116.621	-
Activo fijo	481	-	-	6.040
Otros	29.751	-	16.435	-
Totales	969.225	866.524	751.620	619.623
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	-	1.809	9.261	-
Total Activo por impuesto diferido	100.892	-	141.258	-

d. Efecto en resultado

La composición del abono neto a resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados	
	al	al
	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente:		
Impuestos diferidos:		
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	29.296	216.992
Totales	29.296	216.992

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

8. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS (CONTINUACIÓN)

e. Conciliación de la tasa efectiva

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Utilidad (gasto) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal		
Resultado antes de Impuestos a la Renta Depurado	811.992	1.136.972
Tasa legal de impuestos vigente	27,0%	27,0%
Utilidad (Gasto) por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(219.238)	(306.982)
Efecto diferencias permanentes	<u>189.942</u>	<u>89.990</u>
Utilidad (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva	<u>(29.296)</u>	<u>(216.992)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>3,61%</u>	<u>19,09%</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad registra activos fijos según el siguiente detalle:

Propiedades, Planta y Equipos, Neto	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13.520	41.725
Máquinas y equipos de oficina, Neto	-	-
Equipos computacionales, Neto	13.520	17.297
Muebles de oficina, Neto	-	351
Mejoras de Bienes Arrendados, neto	-	24.077
Propiedades, Planta y Equipos, Bruto	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Propiedades, Planta y Equipo, Bruto	154.230	153.201
Máquinas y equipos de oficina, Bruto	5.071	5.071
Equipos computacionales, Bruto	32.130	31.101
Muebles de oficina, Bruto	2.857	2.857
Mejoras de bienes arrendados, bruto	114.172	114.172
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Propiedades, Planta y Equipos	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Depreciación acumulada Propiedades, Planta y Equipo, Neto	140.710	111.476
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Máquinas y equipos oficina	5.071	5.071
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Equipos computacionales	18.610	13.804
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Muebles de oficina	2.857	2.506
Depreciación Acumulada y Deterioro del Valor, Mejoras de bienes arrendado.	114.172	90.095

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (CONTINUACION)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento del rubro Activo Fijo es el siguiente:

Ejercicio Actual 31-12-2022	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	-	17.297	351	24.077	41.725
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	1.029	-	-	1.029
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	-	(4.806)	(351)	(24.077)	(29.234)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	-	(3.777)	(351)	(24.077)	(28.205)
Propiedades, Planta y Equipos	-	13.520	-	-	13.520

Ejercicio Anterior 31-12-2021	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	188	11.126	760	62.134	74.208
Adiciones, Propiedades, Planta y Equipos	-	10.915	-	-	10.915
Gasto por Depreciación, Propiedad Planta y Equipos	(188)	(4.744)	(409)	(38.057)	(43.398)
Cambios en Propiedades, Planta y Equipos, Total	(188)	6.171	(409)	(38.057)	(32.483)
Propiedades, Planta y Equipos	-	17.297	351	24.077	41.725

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad registra softwares ascendentes a M\$206.194 y M\$2.402 respectivamente, según el siguiente detalle:

	31-12-2022			31-12-2021		
	M\$			M\$		
	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto	Valor bruto	Amortización acum-Deterioro activo	Valor neto
Software	41.062	(40.719)	343	41.062	(38.660)	2.402
Proyecto en desarrollo	205.851	-	205.851	-	-	-
Totales	246.913	(40.719)	206.194	41.062	(38.660)	2.402

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el movimiento del rubro Activo intangible es el siguiente:

Ejercicio Actual 31-12-2022	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	2.402	2.402
Adiciones	205.851	205.851
Gasto por Amortización	(2.059)	(2.059)
Activo Intangibles	206.194	206.194
Ejercicio Anterior 31-12-2021	Software	Total
Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia, Saldo Inicial	4.461	4.461
Adiciones	-	-
Gasto por Amortización	(2.059)	(2.059)
Activo Intangibles	2.402	2.402

11. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Derecho de Uso IFRS 16	-	164.433
Amortización Derecho de Uso IFRS 16	-	(142.212)
Total Activos por Derecho de Uso IFRS 16	-	22.221

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

a) La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Préstamo Banco Estado	3.034.411	4.625.778
Préstamo Banco Security	1.112.705	-
Préstamo Banco Consorcio	-	1.246.675
Totales	4.147.116	5.872.453

b) El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Descripción Deuda	RUT Entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	Nombre entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva %	Tasa nominal %	Valor contable vencimiento		
										0-90 días	91 días -1 año	Total
Obligaciones Bancarias	96.847.360-3	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco estado	Chile	\$	Mensual	1,22%	1,22%		3.034.411	3.034.411
Obligaciones Bancarias	96.847.360-3	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	Chile	Banco Security	Chile	UF	Annual	3,62%	3,62%	1.112.705	-	1.112.705
Total										1.112.705	3.034.411	4.147.116

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

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

d) Al 31 de diciembre de 2022 el movimiento de los pasivos financieros separado entre flujos de financiación y otros conceptos, es el siguiente:

Pasivos que originan actividades de Financiamiento	Saldo al 31 de Diciembre de 2021	Movimientos que generan flujos de financiamiento				Movimientos que no generan flujos				Saldo al 31 de Diciembre de 2022
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
		Nuevo Financiamiento	Pago de Intereses	Pago de Capital	Otros Conceptos	Amortización Mayor Valor Colocación Bonos	Variación UF	Variación Moneda Extranjera	Devengo de Intereses	
Obligaciones Bancarias	5.872.453	-	(636.854)	(2.758.658)	-	-	79.188	-	478.282	3.034.411
Bonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Relacionadas	51.544	1.527.909	(25.392)	(531.000)	(44.482)	-	85.311	-	48.815	1.112.705
Totales	5.923.997	1.527.909	(662.246)	(3.289.658)	(44.482)	-	164.499	-	527.097	4.147.116

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

12. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (CONTINUACIÓN)

e) Los flujos contractuales no descontados de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

31 de Diciembre de 2022	Importe en libros MS	Vencimientos					
		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos financieros							
Otros pasivos financieros	4.147.116	-	-	4.273.405	-	-	-
Pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.366.457	1.366.457	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	253.565	253.566	-	-	-	-	-
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Totales	5.767.138	1.620.023	-	4.273.405	-	-	-

31 de diciembre 2021	Importe en libros MS	Vencimientos					
		Menos de un mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 años
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos financieros							
Otros pasivos financieros	5.872.453	-	5.954.897	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.456.423	1.456.423	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	51.544	51.544	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros	36.032	36.032	-	-	-	-	-
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	-	-	-	-	-	-	-
Totales	7.416.452	1.543.999	5.954.897	-	-	-	-

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

13. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Corriente	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	-	24.958
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	-	218
Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16	-	25.176

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
Leasing originados por pagar	1.118.987	1.064.374
Anticipo clientes operación leasing	113.008	110.064
Anticipo clientes operación mutuo hipotecario	66.082	88.051
Depósitos por aclarar	5.696	10.473
Comisiones leasing y mutuos	54.892	117.159
Devolución seguros y buen pagador	4.374	65.384
Facturas por pagar	3.418	918
Totales	1.366.457	1.456.423

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

15. OTRAS PROVISIONES

a) La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Provisión Facturas	41.981	17.690
Totales	<u>41.981</u>	<u>17.690</u>

b) El movimiento de estas provisiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Saldo Inicial	17.690	19.386
Aumento	197.095	163.819
Disminución (Utilización)	(172.804)	(165.515)
Saldo Final	<u>41.981</u>	<u>17.690</u>

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad registra provisiones por concepto de vacaciones de sus empleados ascendente a M\$ 27.811 y M\$ 24.974 respectivamente:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Saldo inicial	24.974	10.916
Liberación	(4.346)	(1.575)
Constitución	<u>7.183</u>	<u>15.633</u>
Totales	<u>27.811</u>	<u>24.974</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad registra por concepto de otros pasivos no financieros los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Recaudación seguros	7.134	49.897
Imposiciones para AFP	8.803	6.518
Impuesto único al trabajador	2.687	1.359
Impuesto segunda categoría	132	755
Otros acreedores	-	5.536
Provisión dividendo mínimo	234.809	-
Totales	253.565	64.065

18. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social está representado por 480.795 acciones ordinarias nominativas y sin valor nominal, suscritas y pagadas respectivamente.

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

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la distribución de accionistas es la siguiente:

Acciones	2022			2021		
	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$	N° acciones	% de participación	Capital Pagado M\$
Capital S.A.	480.789	99,99	4.651.201	480.789	99,99	4.651.201
Grupo Security S.A.	6	0,01	58	6	0,01	58
Total Patrimonio	480.795	100	4.651.259	480.795	100	4.651.259

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

18. PATRIMONIO (CONTINUACION)

c) Otras reservas

El movimiento de otras reservas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Otras reservas	M\$	M\$
Saldo inicial	(25.039)	-
Reconocimiento a valor justo bono vivienda leasing	41.000	(34.300)
Impuesto diferido valor justo bono vivienda leasing	<u>(11.070)</u>	<u>9.261</u>
Saldo final	<u>4.891</u>	<u>(25.039)</u>

d) Dividendos

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han pagado dividendos a los accionistas.

19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad mantiene las siguientes cuentas por cobrar con entidades relacionadas:

Cuentas por cobrar relacionadas					
Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31/12/2022	31/12/2021
				M\$	M\$
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Seguros por Cobrar	-	171.864
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz	Seguros por Cobrar	16.786	7.028
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gastos de Traspasos	-	17.247
Securizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Gasto Arriendo Piso 12	-	3.415
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Payroll	<u>4.322</u>	<u>-</u>
Totales				<u>21.108</u>	<u>199.554</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

19. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Cuentas por pagar relacionadas

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	31/12/2022	31/12/2021
				MS	MS
Securitizadora Security S.A.	96.847.360-3	Matriz Común	Anticipo Cartera Leasing y Mutuo	-	44.784
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz	Cuenta Corriente Payroll	-	6.760
Totales				-	51.544

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

c) Transacciones con relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de relación	Naturaleza de la operación	Moneda	Monto 31-12-2022	Efecto en resultado	Monto 31-12-2021	Efecto en resultado
					MS	(cargo)-abono	MS	(cargo)-abono
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Abono Compra.de cartera LH-MHI	UF	-	-	(8.869.220)	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Pago Traspaso Cartera	Pesos	-	-	12.066.940	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	-	-	980.155	51.376
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Venta de cartera LH	UF	-	-	537.018	82.842
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	-	-	17.247	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Compra de cartera MHE	Pesos	-	-	732.658	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Seguros	UF	-	-	171.864	-
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Recuperación de Gastos	Pesos	18.583	18.583	31.513	31.513
96.847.360-3	Securitizadora Security S.A	Apoyo al Giro	Comisión vivienda recuperada	Pesos	4.322	4.322	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Interes y Reajuste Prestamo	UF	(140.888)	(140.888)	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Préstamo	Pesos	1.112.705	-	-	-
97.053.000-2	Banco Security S.A	Grupo	Cargos Bancarios	Pesos	(3.602)	(3.602)	-	-
96.905.260-1	Capital S.A	Por Propiedad	Servicios	Pesos	(122.319)	(122.319)	(67.182)	(67.182)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Apoyo al Giro	Servicio cuenta mandante	Pesos	(4.693)	(4.693)	(3.898)	(3.898)
96.515.580-5	Valores Security S.A	Apoyo al Giro	Servicio Arriendo	Pesos	(11.970)	(11.970)	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Venta de cartera MHE	UF	1.444.526	(27)	3.293.758	122.833
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	(36.806)	-	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	23.634	-	-	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Gastos de traspasos y GP	Pesos	16.786	-	7.028	-
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Apoyo al Giro	Servicio (Seguro y Arriendo)	Pesos	(11.118)	(11.118)	(11.027)	(11.027)

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

d) Contratos con partes relacionadas

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

e) Pagos al Directorio y personal clave de la Gerencia

El Directorio de la Sociedad no percibe remuneraciones. No existe personal clave que reciba remuneración.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta ingresos de actividades ordinarias por los siguientes conceptos:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	6.959.327	7.959.263
Venta Cartera Mutuos	9.724.637	12.867.629
Interés Devengado Cartera Leasing	86.144	150.747
Interés Devengado Cartera Mutuos	209.775	245.777
Interés Mora	1.443	298
Totales	<u>16.981.326</u>	<u>21.223.714</u>

21. COSTO VENTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta costo de ventas por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados	
	al	
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	M\$	M\$
Venta Cartera Leasing	(6.275.380)	(6.702.372)
Venta Cartera Mutuo	(8.996.908)	(12.424.855)
Préstamos Bancarios	(557.243)	(105.233)
Totales	<u>(15.829.531)</u>	<u>(19.232.460)</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

22. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta otros ingresos por los siguientes conceptos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	M\$	M\$
Subsidio Originación Minvu	-	-
Comisión Bienes Recuperados	-	-
Recuperación de gastos	18.859	31.942
Otros Ingresos	<u>307</u>	<u>10.048</u>
Totales	<u>19.166</u>	<u>41.990</u>

23. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta otros gastos por los siguientes conceptos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	M\$	M\$
Comisiones Pagadas Mutuos	(115.951)	(308.750)
Comisiones Pagadas Leasing	(238.483)	(265.769)
Gastos Operacionales Casanuestra	(42.309)	(18.561)
Servicio de Administración Andes	<u>(20.676)</u>	<u>(23.682)</u>
Totales	<u>(417.419)</u>	<u>(616.762)</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes gastos de administración:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	M\$	M\$
Remuneraciones	(461.302)	(385.719)
Asesorías	(139.939)	(126.810)
Gastos de mantención	(5.265)	(334)
Útiles de oficinas	(1.412)	(844)
Depreciación y amortización	(31.293)	(45.457)
Gastos de informática y comunicaciones	(34.272)	(17.943)
Servicios subcontratados	(21.018)	(23.728)
Gastos del directorio	(900)	(801)
Publicidad y propaganda	(28.553)	(24.255)
Impuestos, contribuciones y aportes a la CMF	(30.380)	(26.927)
Provisión de colocación	(112.721)	(63.800)
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	(35.820)	(57.146)
Gastos generales	(20.344)	(35.863)
Total	<u>(923.219)</u>	<u>(809.627)</u>

25. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta costos financieros por los siguientes conceptos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	M\$	M\$
Cargos bancarios	(5.371)	(4.904)
Pérdida venta BVL	(103.099)	-
Totales	<u>(108.470)</u>	<u>(4.904)</u>

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

26. RESULTADOS DE UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad presenta reajustes por los siguientes conceptos:

	Por los ejercicios terminados al			
	31-12-2022		31-12-2021	
	Ingreso	Gasto	Ingreso	Gasto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Leasing	115.135	-	89.514	-
Mututo	598.415	-	329.314	-
Bono vivienda leasing (BVL)	392.144	-	209.666	-
Prestamos Bancarios	-	164.499	-	318.815
Total Reajuste	<u>1.105.694</u>	<u>164.499</u>	<u>628.494</u>	<u>318.815</u>
Efecto Reajuste	<u>941.195</u>		<u>309.679</u>	

27. 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.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

27. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

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 2022, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	124
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	27
Más de 3 cuotas vencidas	25
Total	176

Riesgo de tasas de interés:

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

Riesgo Operacional:

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

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

27. ADMINISTRACION DE RIESGO (CONTINUACIÓN)

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

28. 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 2022 y 2021, la Sociedad mantiene Boletas Bancarias de Garantía por un monto de M\$10.000 y pagarés emitidos a su favor y tomadas por agentes de ventas por M\$82.000, a fin de respaldar posibles incumplimientos de los contratos que regulan las relaciones con dichos agentes.

29. HECHOS RELEVANTES

El Directorio de Securitizadora Security S.A. acordó en sesión de fecha 11 de abril de 2022 citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 21 de abril de 2022, a las 15:00 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Norte N° 100, piso 12, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias:

1. Aprobación de la memoria correspondiente al año 2021 y el informe de los auditores externos al ejercicio correspondiente al 31 de diciembre de 2021;
2. La distribución de utilidades y reparto de dividendos del ejercicio;
3. La fijación de remuneración de los Directores para el año 2022;
4. Designación de los auditores externos de la Sociedad;
5. Información sobre transacciones con partes relacionadas en conformidad a los artículos 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas;
6. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales; y
7. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

29. HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

30. HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpreta

ANEXO 2

**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 2022.

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 2022.

a) Estadísticas

Liquidez

	<u>diciembre-2022</u>	<u>diciembre-2021</u>	<u>diciembre-2020</u>
- Liquidez Corriente (Veces)	1,91	1,65	1,65
- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,28	0,07	0,16
- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,32	0,18	0,16

Endeudamiento

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

Actividad

- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	11.343.166	12.440.744	10.108.377
- Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
- Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

Resultados

- Ingresos y Costos de Explotación			
Ingresos de explotación	16.981.326	21.223.714	13.371.421
Costos de explotación	-15.829.531	-19.232.460	-12.436.604
- Resultado Operacional	228.576	1.181.627	54.894
- Gastos Financieros	-108.470	-4.904	-4.140
- Resultado No Operacional	583.416	-44.655	-208.776
- R.A.I.I.D.A.I.E.	920.462	1.141.876	-149.742
- Utilidad (pérdida)	782.696	919.980	-65.494

Rentabilidad

- Rentabilidad del Patrimonio	14%	21%	-3%
- Rentabilidad del Activo	7%	8%	-1%
- Rendimiento Activos Operacionales	10%	No aplica	No aplica
- Utilidad por acción	10	12	-1
- Retorno de dividendos	0	0	0

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre los estados financieros al 31 de Diciembre de 2022, los ratios de liquidez son superiores a los de Diciembre de 2021 debido, principalmente, a una disminución en nuestros pasivos corrientes. Existe, además, una mayor porción de activos líquidos al cierre de diciembre de 2022 respecto diciembre 2021. También se ve un aumento en la velocidad de las ventas de cartera y BVLs que realiza la Sociedad, sumado a una disminución de la velocidad de colocaciones respecto del año anterior.

b2) Endeudamiento

Al 31 de Diciembre de 2022, los ratios de endeudamiento están por debajo de los que se presentan al cierre de diciembre de 2021 debido a la disminución del pasivo corriente. La deuda de la Sociedad es bancaria, de capital de trabajo, y se concentra en el corto plazo.

b3) Actividad

El total de activos al 31 de Diciembre de 2022 asciende a MM\$ 11.343 registrando una leve disminución respecto el mismo período el año anterior. Esto se explica principalmente por la disminución en la cuenta deudores por venta de corto plazo, producto de las ventas de cartera y BVLs.

b4) Resultados

Al 31 de Diciembre de 2022, los resultados de la Sociedad han mostrado un ligero deterioro respecto del mismo periodo el año anterior, reflejando el efecto de la ralentización en las colocaciones y el aumento en los costos financieros.

b5) Rentabilidad

Al 31 de Diciembre de 2022, los resultados de la Sociedad han mostrado un ligero deterioro respecto del mismo periodo el año anterior, reflejando el efecto de la ralentización en las colocaciones y el aumento en los costos financieros.

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 2022, no existen ajustes al valor de mercado de los principales activos.

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

La Sociedad puso en marcha un plan para seguir atendiendo a nuestros clientes durante la pandemia y reactivar la originación, que incluyó la modernización de la página web y canales digitales, con el objetivo de estar más cerca de nuestros clientes en este periodo de incertidumbre y aislamiento social. Los esfuerzos realizados dieron sus frutos durante el tercer trimestre del 2020, y desde entonces los niveles de originación siguieron mejorando. Sin embargo, durante el último trimestre del 2021, el aumento en la inflación y los niveles de tasas tuvieron un efecto negativo en la originación de la Sociedad; se espera que esta situación se normalice hacia la segunda mitad del 2023, en la medida en que el mercado incorpore estos cambios en su funcionamiento.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022, la Sociedad presenta ingresos por actividades operacionales por un monto de MM\$ 16.981, por concepto de intereses devengados de operaciones de crédito y venta de cartera.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad mantiene deuda bancaria por MM\$ 4.147.-

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 2022, la composición de la cartera por tramo de morosidad es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	124
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	27
Más de 3 cuotas vencidas	25
	176

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:

<u>Moneda</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
CLP	- 202.809	- 730.777

c. Exposición a riesgo de liquidez

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

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

Para hacer frente a lo anterior, la sociedad cuenta con líneas de capital de trabajo con la banca local, y realiza ventas sistemáticas de cartera.

d. Exposición a riesgo operacional:

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

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.