ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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, a continuación se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros Intermedios de Inmobiliaria Casanuestra S.A.

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. (Ex Inmobiliaria Sucasa 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 Superintendencia de Valores y Seguros con el N°360 de fecha 9 de Julio de 2015.

1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas en los estados financieros intermedios terminados al 30 de septiembre de 2015.

a) Estadísticas

		Septiembre - 2015
1	**Liquidez**	
a	- Liquidez Corriente (Veces)	637,27
b	- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	3,61
c	- Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	3,61
2	**Endeudamiento**	
a	- Razón de endeudamiento (Veces)	0,00
b	- Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	0,00
c	- Proporcion Deuda Corto Plazo (%)	1,00
d	- Proporcion Deuda Largo Plazo (%)	0,00
e	- Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	No aplica
3	**Actividad**	
a	- Total de Activos con indicacion de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	723.090
b	- Rotacion de Inventario	No aplica
c	- Permanencia de Inventarios	No aplica
4	**Resultados**	
a	- Ingresos y Costos de Explotación	
b	Ingresos de explotacion	8.972
c	Costos de explotacion	(23.606)
d	- Resultado Operacional	(20.891)
e	- Gastos Financieros	(37)
f	- Resultado No Operacional	(7.148)
g	- R.A.I.I.D.A.I.E.	(28.002)
h	- Utilidad (pérdida)	(28.039)
5	**Rentabilidad**	
a	- Rentabilidad del Patrimonio	(0,04)
b	- Rentabilidad del Activo	(0,04)
c	- Rendimiento Activos Operacionales	(0,02)
d	- Utilidad por accion	(0,37)
e	- Retorno de dividendos	0,00

b) Notas Explicativas

b1) Liquidez

Al cierre de estos estados financieros intermedios la Compañía aún no comienza sus operaciones por lo que el destino de su capital ha sido el financiar su puesta en marcha. Como la Compañía posee pasivos, principalmente por algunas provisiones e impuestos por pagar producto de contrataciones que se han realizado, este indicador de liquidez es muy alto debido al importante volumen de activos compuesto en gran medida por el capital de la Compañía. Razones más ácidas solo reflejan que la cantidad de volumen que se mantiene en caja es para poder hacer frente a sus obligaciones de cortísimo plazo.

b2) Endeudamiento

La Inmobiliaria no tiene pasivos bancarios y los únicos pasivos que refleja corresponden a algunas cuentas por pagar al cierre de estos estados financieros intermedios y que al ser tan pequeños, muestra un cero como resultado.

b3) Actividad

El total de activos al 30 de septiembre de 2015 asciende a $723 millones, cifra inferior al capital de la Sociedad, debido a la utilización de recursos en la constitución de la misma. Al cierre de estos estados financieros intermedios, la Compañía aun no comienza su actividad comercial.

b4) Resultados

Como se mencionó anteriormente, la Inmobiliaria se encuentra en una etapa de puesta en marcha. El ingreso que se muestra al 30 de septiembre de 2015, se explica por los ingresos derivados de las inversiones de su patrimonio. Los costos en que ha incurrido la Sociedad corresponden a desembolsos por gastos en constitución legal y puesta en marcha, generando un resultado negativo al cierre del período informado.

El RAIIDAIE y de Utilidad (Pérdida) de la Compañía refleja la misma realidad comentada para el caso del resultado operacional.

b5) Rentabilidad

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad**,** tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son negativos al 30 de septiembre de 2015, debido a que la Compañía se encuentra en una etapa de puesta en marcha.

Por lo antes dicho, es que la utilidad por acción es negativa y el retorno de dividendos no se puede determinar debido a que estos no han ocurrido.

Cabe señalar que estos indicadores, por no contar con una historia suficiente, no se consideran el promedio entre el ejercicio actual y el anterior. Solo se considera el ejercicio actual.

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

El principal activo que tiene la Sociedad es su inversión del capital y como se encuentra en etapa de puesta en marcha, solo mantiene ese activo en su balance. Una vez que la Sociedad opere en normalidad la composición del mismo irá variando.

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.

Este mercado se resintió mucho después de la crisis subprime y solo quedaron generando contratos de arrendamiento con promesa de compraventa muy pocas compañías. Si bien Inmobiliaria Casanuestra S.A. no inicia sus actividades comerciales, pretende ser una empresa destacada en su industria.

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.

Como se ha mencionado anteriormente, Inmobiliaria Casanuestra S.A. aún no comienza sus operaciones comerciales, por lo que sus flujos de ingresos netos, al 30 de septiembre 2015, corresponden a intereses ganados por la inversión de su capital.

5. Análisis de riesgo de mercado.

a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.

Inmobiliaria Casanuestra S.A. generará activos nominados en Unidades de Fomento y tasas de interés fija, por lo anterior, se buscará evitar los riesgos de cambios de tasas al momento de la enajenación de los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa.

b. Política de cobertura de riesgo financiero.

La Compañía mantiene sus activos en instrumentos líquidos y de Renta Fija. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero, dado que en esta etapa de puesta en marcha, es necesario estar con activos líquidos para cubrir ciertos gastos asociados a sus operaciones comerciales.

c. Cambios en exposición al riesgo financiero.

Cambios importantes en la exposición al riesgo financiero no hay dada la corta historia de la empresa.

d. Otros elementos de riesgo financiero.

Por lo antes comentado, no se ven otros elementos de riesgo ya que aún la Sociedad no comienza a operar comercialmente.

e. Riesgo cambiario.

Como la Compañía no mantiene ni activos ni pasivos en moneda extranjera, la exposición al riesgo cambiario es nula.