

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe del Auditor Independiente)

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Directores de
San Sebastián Inmobiliaria S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria 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 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 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 sea 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 San Sebastián Inmobiliaria 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.

Otros asuntos – Cuentas en participación

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los anexos de información complementaria, que comprenden la Cuenta en Participación II, Cuenta en Participación III, Cuenta en Participación IV, Cuenta en Participación V, Cuenta en Participación VI, Cuenta en Participación VII, Cuenta en Participación VIII, Cuenta en Participación IX y Cuenta en Participación X contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de y se relaciona directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros Asuntos – Información no Auditada

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los análisis razonados presentados en los anexos de información complementaria se presentan con el propósito de análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros básicos. Tal información no ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, en consecuencia, no expresamos una opinión ni proporcionamos cualquier seguridad sobre esta.

Alejandra Peña V.

KPMG Ltda.

Santiago, 28 de marzo de 2023

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros

***Estados Financieros correspondientes a los años
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
(con el informe de los auditores independientes)***

ÍNDICE

	Página
Estados de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	7
Nota 1 Entidad que reporta	8
Nota 2 Bases de presentación de los estados financieros	11
Nota 3 Políticas contables significativas	12
Nota 4 Nuevos pronunciamientos contables	19
Nota 5 Cambios contables	23
Nota 6 Administración de riesgos financieros	24
Nota 7 Efectivo y equivalente al efectivo	30
Nota 8 Otros activos no financieros	31
Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31
Nota 10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31
Nota 11 Cuentas por cobrar no corrientes	31
Nota 12 Impuestos corrientes	32
Nota 13 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	32
Nota 14 Patrimonio neto atribuible a los accionistas	32
Nota 15 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	33
Nota 16 Resultado acumulado	33
Nota 17 Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	34
Nota 18 Ingresos por actividades ordinarias	35
Nota 19 Gastos de administración	35
Nota 20 Otras ganancias	35
Nota 21 Ingresos financieros	36
Nota 22 Remuneraciones del directorio	36
Nota 23 Contingencias y compromisos	36
Nota 24 Cauciones obtenidas por terceros	36
Nota 25 Sanciones	36
Nota 26 Medio ambiente	36
Nota 27 Hechos posteriores	36
Anexos información complementaria	37

M\$: cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	603.664	636.052
Otros activos no financieros	(8)	-	25.827
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	(9)	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(10)	134.904	146.825
Activos por impuestos corrientes	(12)	19.128	26.975
Total activos corrientes		757.696	835.679
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	(11)	56.092	57.614
Total activos no corrientes		56.092	57.614
Total activos		813.788	893.293
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	361.494	474.656
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(15.b)	29.597	29.956
Total pasivos corrientes		391.091	504.612
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(17.a)	-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		391.091	504.612
Patrimonio			
Capital emitido	(14)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(16)	210.825	176.809
Otras reservas		(5.296)	(5.296)
Total Patrimonio		422.697	388.681
Total patrimonio y pasivos		813.788	893.293

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	446.483	460.298
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		446.483	460.298
Gasto de administración	(19)	(363.979)	(345.228)
Otras ganancias (pérdidas)	(20)	10.594	12.983
Ingresos financieros	(21)	17.405	(2.639)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		110.503	125.414
Gasto por impuestos a las ganancias	(17.c)	(11.846)	(25.561)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		98.657	99.853
Ganancia (perdida)		98.657	99.853
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		98.657	99.853
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		9,87	9,99
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		9,87	9,99

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2022		217.168	(5.296)	176.809	388.681
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2022		217.168	(5.296)	176.809	388.681
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	98.657	98.657
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	98.657	98.657
Emisión de patrimonio		-	-	-	-
Dividendos	16	-	-	(65.000)	(65.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	359	359
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera		-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control		-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio		-	-	34.016	34.016
Saldo final al 31/12/2022		217.168	(5.296)	210.825	422.697

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021		217.168	(5.296)	201.537	413.409
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2021		217.168	(5.296)	201.537	413.409
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	99.853	99.853
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	99.853	99.853
Emisión de patrimonio		-	-	-	-
Dividendos	16	-	-	(150.000)	(150.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	25.419	25.419
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio		-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera		-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control		-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio		-	-	(24.728)	(24.728)
Saldo final al 31/12/2021		217.168	(5.296)	176.809	388.681

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2022	01/01/2021
Estado de flujo efectivo directo	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		720.865	469.212
Otros cobros por actividades de operación		93.430	167.042
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(694.592)	(525.531)
Pagos a cuenta de los empleados		-	-
Otros pagos por actividades de operación		(2.469)	(2.861)
Impuesto a las ganancias		(35.024)	(56.007)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(477)	(324)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		81.733	51.531
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Intereses recibidos		16.483	(3.150)
Otras entradas (salidas) de efectivo	7	(65.604)	87.577
Otros cobros (pagos) para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividad de inversión		-	159.517
Flujos de efectivo por actividades de inversión		(49.121)	243.944
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	16	(65.000)	(150.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación	16	(65.000)	(150.000)
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		(32.388)	145.475
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		636.052	490.577
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	7	603.664	636.052

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre : San Sebastián Inmobiliaria S.A.
Rol Único Tributario : 76.661.770-0
Fecha inscripción : Registro de Entidades Informantes N° 173 de fecha 9 de mayo de 2010.
Dirección : Av. El Bosque Norte # 0177 piso 16 Las Condes, Santiago.

San Sebastián Inmobiliaria S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2006, en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, cuyo extracto se inscribió a fojas 19.714 número 13.528 en mayo de 2006, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en la edición del Diario Oficial de 23 de mayo de 2006, teniendo como objeto principal la realización de todas las actividades y la ejecución y celebración de todos los actos y contratos que se contemplan en la ley N° 19.281, que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, y aquellas que la ley le permita a las Sociedades Inmobiliarias que se establecen al amparo de ella. La Sociedad se regirá por las normas aplicables a las Sociedades Anónimas abiertas de Chile en lo que no fuere incompatible con las disposiciones de la Ley N° 19.281, quedando sometida a la fiscalización de Comisión para el Mercado Financiero.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 173, de fecha 9 de mayo de 2010, según la Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de Comisión para el Mercado Financiero.

Los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., se detallan en el siguiente cuadro resumen:

Accionistas	Rut	N° de Acciones	Participación
Activa Private DEBT SpA	76.495.202-2	9.999	99,99 %
Asesorías Larraín Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Total		10.000	100,00 %

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

Activa Private DEBT SpA controlada por Activa S.p.A. con un 100%, a su vez Activa SpA es controlada por Larraín Vial S.p.A. con un 72,48%, ADN Asesorías Financieras Limitada con un 20,00% de su propiedad, Larraín Vial Servicios Profesionales Limitada, con un 7,51% y Asesorías Profesionales e Inversiones San Valentín Limitada con un 0,01%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

El Directorio de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	R.U.T.
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente / Director	7.050.878-8
José Gabriel Mena Rozas	Gerente General	10.499.394-K
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697-9
José Correa Achurra	Director	13.441.291-7

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se ha orientado a la suscripción de contratos de compraventa de viviendas y su arrendamiento con promesa de compraventa, también conocidos como leasing/leaseback habitacionales, según su modalidad, al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 19.281 y, asimismo, a la adquisición de tales contratos. Sin embargo, San Sebastián Inmobiliaria S.A. dejó de realizar actividades comerciales tendientes a originar nuevos contratos a fines de 2019 y hoy solo supervisa la administración de su cartera vigente.

OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD

Propiedades: La Sociedad no posee dependencias propias para el desarrollo de sus operaciones administrativas.

Equipos: La Sociedad no posee equipos físicos para el desarrollo de sus actividades.

Seguros: La Sociedad toma por cuenta de cada uno de sus arrendatarios promitentes compradores los correspondientes seguros de desgravamen, incendio y sismo (esto a través de sus cuentas en participación).

Contratos: Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene vigentes contratos de asociación o cuentas en participación con sus respectivos contratos de asociación.

Marcas y Patentes: La Sociedad no posee registro de marcas y patentes.

Actividades Financieras: La Sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus partícipes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada contrato de asociación o cuenta en participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar un patrimonio separado a través de la securitización de los mismos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. son auditados por KPMG Auditores Consultores SpA que se encuentra inscrito en el registro de Auditores bajo el N° 009 de Comisión para el Mercado Financiero.

b) Bases de medición

Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico, en excepción de los FFMM que se valorizan a su valor razonable.

c) Bases de presentación

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales: Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los trimestres julio diciembre 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el Patrimonio neto: Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo: Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La sociedad, de acuerdo con los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la sociedad y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (M\$).

e) Reclasificaciones

No existen reclasificaciones al 31 de diciembre de 2022.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros, y han sido aplicados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, teniendo presente que las políticas se aplican a cada cuenta en participación cuando por su naturaleza corresponda.

a) Efectivo, equivalentes al efectivo y flujos de efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye dinero disponible, saldos disponibles mantenidos en bancos y activos altamente líquidos con vencimientos originales a menos de tres meses, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, y usado por la Sociedad en la administración de sus compromisos de corto plazo.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

b) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los Activos financieros a costo amortizado y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

La Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efectos en resultados.

a) Un activo financiero a valor razonable con efecto en resultados:

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Sociedad adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

b) Activos financieros a costo amortizado:

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

c) Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(iii) Baja

a) Activos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

b) Pasivos financieros

La Sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Sociedad estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Sociedad incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales
- Activos financieros a costo amortizado

(vii) Identificación y medición del deterioro

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, la Sociedad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- A reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

La Sociedad no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Sociedad para la recuperación de los importes adeudados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

(viii) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como, asimismo, los resultados por las actividades de negociación se incluyen en el rubro Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

c) Deudores comerciales

Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La Sociedad aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2022, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

El impuesto a la renta registrado en el estado de resultados por función del periodo comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta se reconoce directamente en el estado de resultados por función.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el año, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance y considera también cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. Para el ejercicio 2022 y 2021 la tasa a usar es del 27%.

El impuesto diferido es calculado considerando las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los montos usados para propósitos tributarios.

Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son presentados en forma neta, si existe un derecho legal exigible de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido se reconoce en la medida que es probable que se disponga de utilidades imponibles futuras contra las cuales se podrá utilizar el activo. Los activos por impuesto diferido se reducen en la medida que ya no es probable que se realice el beneficio relacionado.

Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

e) Beneficios del personal

Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.

f) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el estado de situación financiera cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

Es una obligación actual como resultado de hechos pasados a la fecha de los estados financieros y es probable que San Sebastián Inmobiliaria S.A. tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación. La cuantía de estos recursos puede medirse de manera fiable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

g) Reconocimiento de ingresos

Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control en un momento determinado o a lo largo del tiempo requiere juicio.

La norma introduce un modelo de 5 etapas para el reconocimiento del ingreso:

- Identificación del contrato con el cliente.
- Identificación de las obligaciones de desempeño.
- Determinación del precio de la transacción.
- Distribución del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Reconocimiento del ingreso.

La participación como gestor de San Sebastián Inmobiliaria S.A. está establecida con cada partícipe en el Contrato de Administración o Cuenta en Participación y es un mecanismo que establece dos ingresos:

- a) La participación fija, con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, que se calcula y cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual, pero que se determina y devenga mensualmente y;
- b) La participación variable o de éxito en que, al igual que en el caso anterior, se calcula con cargo al capital aportado e invertido en Contratos de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad y se cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual. Esta participación también se determina y devenga mensualmente.

h) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno.

Gastos de administración: Los gastos de administración contienen los gastos de remuneraciones y beneficios al personal, además de otros gastos.

i) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la alta Administración a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

j) Contratos de asociación o cuentas en participación

Origen de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

Fuente de las obligaciones y derechos: Por diversos instrumentos privados protocolizados ante Notario, la Sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación (en adelante, en términos colectivos los “contratos de asociación” y en términos singulares el “contrato de asociación” regidos por los artículos 507 y siguientes del Código de Comercio.

Obligación de aporte de los partícipes: En conformidad con cada contrato de asociación, cada uno de los partícipes se obliga a aportar a la gestora ciertas cantidades de dinero, a ser pagadas en conformidad con un calendario previsto en el mismo contrato.

Destino de los fondos provenientes de los contratos de asociación o cuentas en participación:

El objetivo de los contratos de asociación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”) con el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la “Cartera de CLH”) por un monto mínimo determinado y cederla a una Sociedad securitizadora para que ésta, a partir de la Cartera, emita bonos securitizados (en adelante los “Bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos. La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos. Para el caso de la cuenta en participación, además de los CLH, se agrega al negocio la celebración o adquisición de los CLH en donde la gestora adquiere los inmuebles de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH; como, por ejemplo, percibir rentas de arrendamiento, aportes, intereses, etc. En esta cuenta los CLH los origina la gestora con los respectivos inmuebles y aportes, los que se denominarán “activos” y que serán transferidos a una securitizadora para la emisión de Bonos. Adicionalmente, los contratos de asociación prevén un período de exclusividad de modo que todos los CLH adquiridos durante el mismo tienen por objeto conformar la Cartera.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición de CLH para la conformación de la Cartera. El destino inmediato de los mismos es la adquisición de los Bonos.

En razón a lo expuesto en los párrafos anteriores, la Sociedad ha adoptado el método de contabilizar la cuenta en participación en libros separados, en donde todas las operaciones de la negociación se contabilizan en los propios libros de la Cuenta en Participación, y cada partícipe contabiliza en sus propios libros solamente aquellas operaciones en las cuales intervienen directamente.

Adoptando este método de contabilización, las ganancias o pérdidas serán determinadas en el juego de libros de la Cuenta en Participación. No se hace necesario que cada partícipe lleve una cuenta a cada uno de los otros partícipes, pues el juego de libros de la Cuenta en Participación indicará la inversión de cada uno de ellos. Ninguno de los partícipes realiza anotaciones en sus libros de las inversiones, extracciones y gastos de los demás partícipes. Cada partícipe lleva solamente una Cuenta en Participación, cargando a la misma todo lo que ponga en la negociación y su porción en las ganancias, si las hubiera, acreditándole las pérdidas, si las hubiera, y todo lo que extrajera de la Cuenta en Participación.

k) Reajuste y diferencia de cambio

La Sociedad utiliza el peso chileno como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el ambiente económico en que la Sociedad desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

Las transacciones en unidades reajustables son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda o unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial.

Al cierre de cada estado de situación financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste.

Las diferencias de cambio originadas, por los cambios en unidades de reajuste se registran en la cuenta resultados por unidades de reajuste.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

k) Reajuste y diferencia de cambio, (continuación)

Los tipos de cambio de las principales monedas extranjeras y unidades de reajuste utilizadas en la preparación de los estados financieros son los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
	\$	\$
U.F.	34.258,23	30.991,74

l) Cuentas por cobrar a Cuentas en participación

San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una cuenta por cobrar en la cuenta en participación V, que es un método de contabilización por el cual inicialmente se registró una inversión de capital a costo y se ajusta a valor UF.

m) Política de dividendos

De acuerdo con lo establecido en la Junta de accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma (más la utilidad o pérdida acumulada) al reparto de dividendos. Adicionalmente a las normas legales, se tiene en consideración la política redistribución de dividendos aprobada por la Junta General Ordinaria de Acción.

n) Arrendamientos:

Al inicio de un contrato, la Sociedad evalúa si este es, o contiene, un arrendamiento, es decir si el contrato da derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Sociedad evalúa si:

- 1) El contrato implica el uso de un activo identificado, esto puede especificarse explícita o implícitamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- 2) La Sociedad tiene el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante el periodo; y
- 3) La Sociedad tiene derecho a dirigir el uso del activo, este derecho se tiene cuando la toma de decisiones es relevante, por ejemplo, cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y con qué propósito se utiliza el activo está predeterminada. La Sociedad tiene el derecho de dirigir el uso del activo si tiene derecho a operar el activo, o diseñó el activo de una manera que predetermina cómo y con qué propósito se utilizará.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Sociedad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes, es decir, asignando el costo de capital asociado de manera separada.

i. Como arrendatario

La Sociedad ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Sociedad reconoce los pagos por arrendamiento asociados a esos arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

o) Cuentas entre empresas relacionadas (por cobrar y por pagar)

Registan los saldos pendientes de cobro o pago correspondiente a operaciones efectuadas con empresas relacionadas bajo NIC 24.

La Sociedad revela en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas. Transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia que se cobre o no un precio.

Las transacciones con partes relacionadas se efectúan en condiciones de mercado para operaciones similares.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41)

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de abril de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)</i>	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados San Sebastián Inmobiliaria S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

I. Pronunciamentos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que incluye una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de "costos incrementales", se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- **NIIF 1 *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*:** Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- **NIIF 9 *Instrumentos Financieros*:** La modificación aclara que, para el propósito de realizar la "prueba del 10 por ciento" para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- NIIF 41 Agricultura. La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes

Nueva Norma

NIIF 17 Contratos de Seguro

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

Modificaciones a las NIIF

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 *Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad*, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 *Presentación de los Estados Financieros* y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables *materiales* en vez de las políticas contables *significativas*;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 *Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción*, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 *Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa*, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con los establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) *Instrumentos Financieros*.

Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)

En septiembre de 2022, el Consejo emitió las modificaciones de las NIIF 16 *Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior*, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

Pasivos no corrientes con covenants

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

NOTA 5.- CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afectan la presentación de estos estados financieros.

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa.

(x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre 2021
SSIFL2	Cerrada	3.806	4.170
SSIFL3	Cerrada	2.093	2.328
SSIFL4	Cerrada	4.245	4.800
SSIFL5	Cerrada	5.366	5.662
SSIFL6	Cerrada	5.533	5.875
SSIFL7	Cerrada	6.405	6.682
SSIFL8	Cerrada	7.769	7.800
SSIFL9	Cerrada	7.130	7.372
SSIFL10	Cerrada	11.135	11.039

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing/leaseback habitacional. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes

si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing/leaseback habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, San Sebastián Inmobiliaria S.A., realiza inversiones de caja en instrumentos de alta liquidez.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se muestra tabla de liquidez de los pasivos financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

	< a 1 mes		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	327.119	391.378	327.119	391.378
Proveedores	456	3.502	456	3.502
Otras cuentas por pagar	27.900	68.232	27.900	68.232
Total	355.475	463.112	355.475	363.112

*Corresponde a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

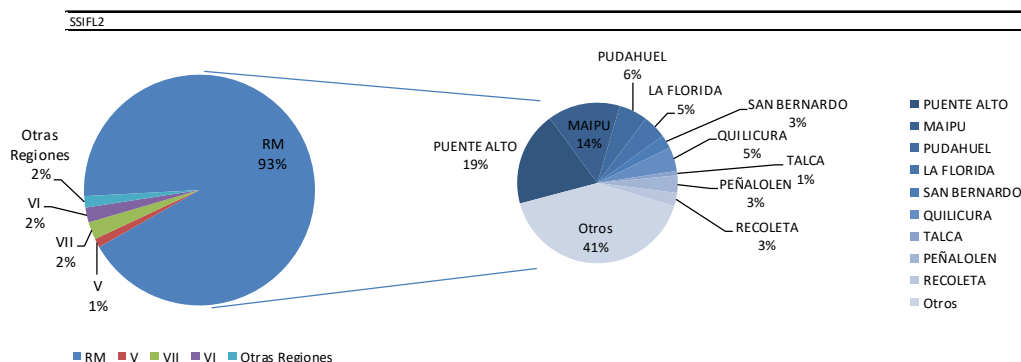
La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación en este activo. Sin embargo, si hay riesgo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

Para mitigar este riesgo, se originaron contratos de leasing / leaseback con un pie inicial relevante y se mantiene una atomización geográfica de las inversiones por región y por comuna (ver gráficos siguientes).

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones, véase los siguientes gráficos

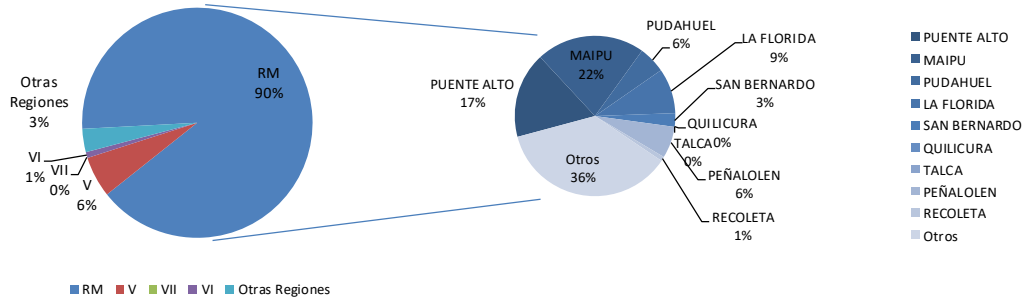


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

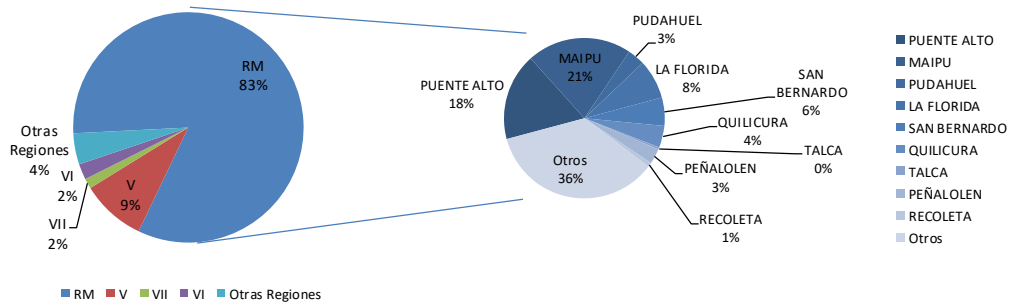
31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

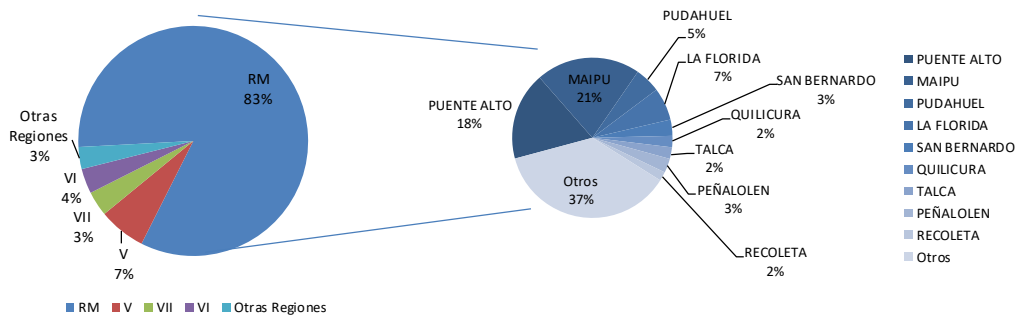
SSIFL3



SSIFL4



SSIFL5

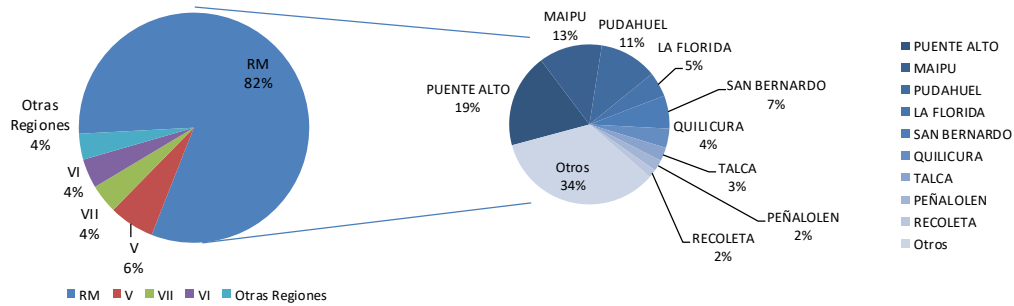


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

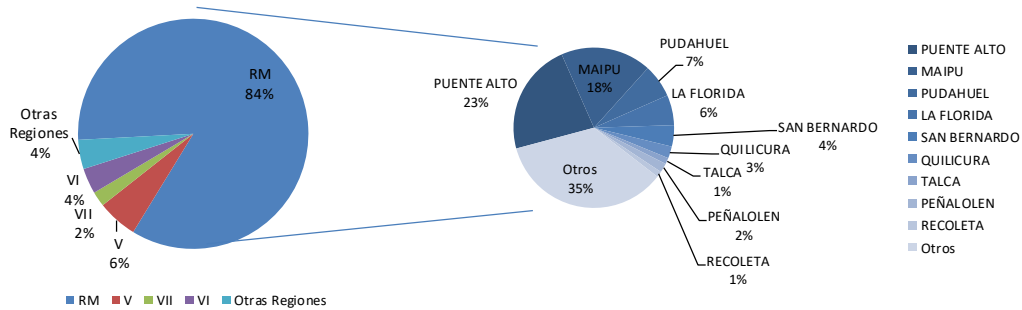
31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

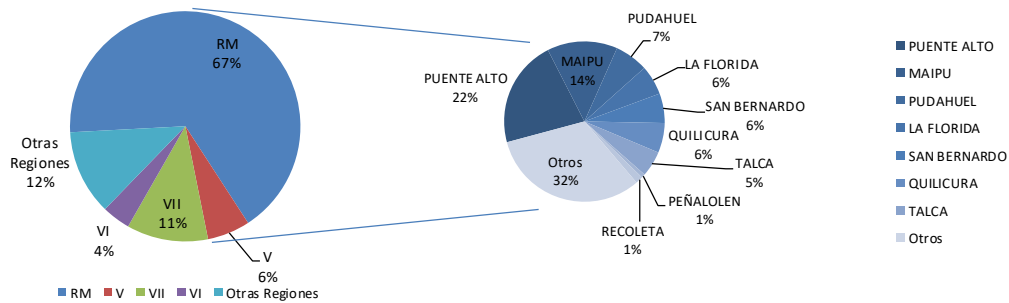
SSIFL6



SSIFL7



SSIFL8

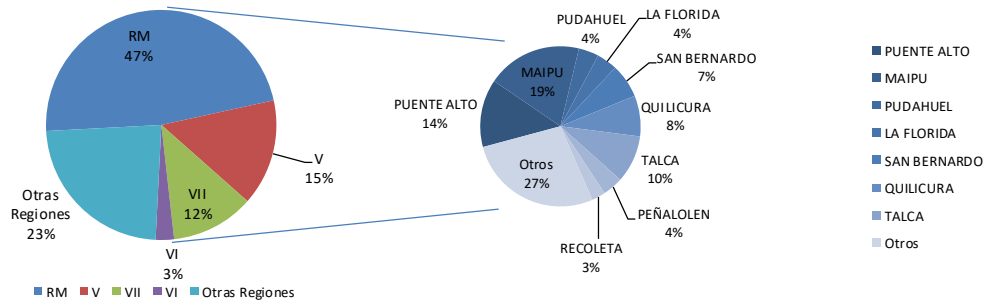


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

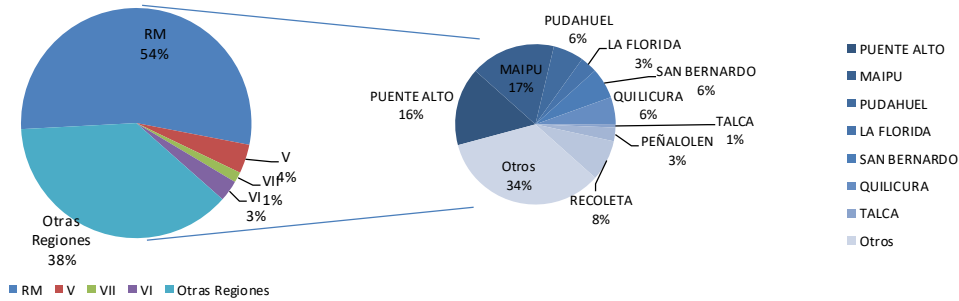
31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

SSI FL9



SSI FL10



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 47,4% y hasta un 92,62% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18,5% sobre la región, seguido por Maipú con un 17,7%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco*	Pesos chilenos	340.049	514.330
Pacto*	Pesos chilenos	263.615	121.722
Total		603.664	636.052

*M\$326.774 al 31/12/2022 y M\$391.378 al 31/12/2021 corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar. El movimiento 2022 fue de (M\$ 65.604). *Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Inversión RF*	Pesos chilenos	-	25.827
Total		-	25.827

*La inversión RF (Bono Vivienda Leasing) tiene una tasa de 2,5%.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO A RESULTADO

El detalle de los Activos financieros a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

Al 31 de diciembre de 2022

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M\$
-	-	-	-	-	-
Total					-

Al 31 de diciembre de 2021

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M\$
-	-	-	-	-	-
Total					-

NOTA 10.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son:

Concepto	RUT	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuenta en participación II	-	Pesos chilenos	10.159	11.750
Cuenta en participación III	-	Pesos chilenos	5.318	6.772
Cuenta en Participación IV	-	Pesos chilenos	10.718	12.784
Cuenta en Participación V	-	Pesos chilenos	12.682	9.750
Cuenta en Participación VI	-	Pesos chilenos	12.480	14.271
Cuenta en Participación VII	-	Pesos chilenos	13.911	18.749
Cuenta en Participación VIII	-	Pesos chilenos	14.076	14.734
Cuenta en Participación IX	-	Pesos chilenos	12.702	13.460
Cuenta en Participación X	-	Pesos chilenos	19.409	19.946
Fondo LHDH	-	Pesos chilenos	8.602	9.762
Impuestos por recuperar	-	Pesos chilenos	14.847	14.847
Total			134.904	146.825

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 11.- CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES

San Sebastián mantiene una cuenta en participación V, la cual es en UF, para efectos de presentación está en pesos:

Entidad	Aportado en UF	% Por el aportado	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuenta en participación V	1.597,56	1,39	56.092	57.614

NOTA 12.- IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pagos provisionales mensuales	30.887	52.745
Total activo por impuesto corriente	30.887	52.745
	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Impuesto a la Renta	(11.759)	(25.770)
Total pasivo por impuesto corriente	(11.759)	(25.770)
Total impuesto corriente neto	19.128	26.975

NOTA 13.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	327.119	391.378
Proveedores	456	3.502
Impuestos por pagar	6.019	11.544
Otras cuentas por pagar	27.900	68.232
Total	361.494	474.656

*Corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

NOTA 14.- PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

El detalle del patrimonio neto atribuibles a los accionistas se presenta a continuación:

Serie	Numero acciones suscritas	Numero acciones pagadas	Numero acciones con derecho a voto	
Única	10.000	10.000	10.000	
			10.000	
N° de Acciones	Porcentaje	Accionista	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
9.999	99,99 %	Activa Private DEBT SpA	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larraín Vial Ltda.	22	22
10.000	100.00%		217.168	217.168

A la fecha de presentación de estos estados financieros, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., además se presentan en otras reservas (M\$5.296) concepto de Rev. de capital.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

I) Los saldos entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

a) Por Cobrar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL						-	-

b) Por Pagar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	3	3
76.495.202-2	Activa Private DEBT SpA	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	29.594	29.953
76.120.355-K	Activa SpA	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	-	-
TOTAL						29.597	29.956

II) Las transacciones con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 con movimiento en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(1.708)	(1.539)
76.120.355-K	Activa S.P.A.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(345.844)	(311.596)
76.570.376-K	LV Serv. Corp.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(7.525)	(6.779)
TOTAL						(355.077)	(319.914)

III) Remuneraciones del personal clave de la empresa:

No existe personal.

NOTA 16.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Ganancias Acumuladas	176.809	201.537
Dividendos pagados	(65.000)	(150.000)
Ganancia del Ejercicio	98.657	99.853
Provisión dividendos	(29.597)	(29.956)
Aplica Provisión dividendos	29.956	55.375
Total	210.825	176.809

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 17.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activo (I)		
Intereses devengados fondos mutuos	-	-
Total	-	-
Pasivo (II)		
Intereses devengados fondos mutuos	-	-
Total	-	-
Activo / pasivo neto por impuesto diferido	-	-

b) Provisión Impuesto a la renta (pasivo)*

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Gasto tributario del año	(11.759)	(25.770)
Total	(11.759)	(25.770)

*En el cálculo de la provisión de impuesto a la renta se excluyen los ingresos y gastos proporcionales de las cuentas en participación 2 y 3 por considerarse ingresos no renta. Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Soc. Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

c) Detalle del Impuesto a las ganancias (resultado)

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto tributario (del año)	(11.846)	(20.481)
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	-	209
Total	(11.846)	(20.272)

d) Conciliación de la tasa impositiva legal con la tasa impositiva efectiva

Concepto		31/12/2022 M\$		31/12/2021 M\$
	%		%	
Ganancia antes de impuesto		110.503		107.489
Tasa impositiva legal	27,00%	(29.836)	27,00%	(29.022)
Impuesto diferido	-	-	0,19%	(209)
Ingresos DFL2	(3,61%)	3.029	(8,33%)	8.959
CM Patrimonio tributario	(13,91%)	11.661	-	-
Otros	0,20%	(173)	-	-
Tasa impositiva efectiva	9,88%	(11.846)	18,86%	(20.272)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 18.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ingresos administración Cuenta II	41.251	45.067
Ingresos administración Cuenta III	21.544	23.819
Ingresos administración Cuenta IV	44.048	49.138
Ingresos administración Cuenta V	50.639	52.962
Ingresos administración Cuenta VI	49.934	52.243
Ingresos administración Cuenta VII	55.690	56.578
Ingresos administración Cuenta VIII	55.964	54.975
Ingresos administración Cuenta IX	50.806	49.807
Ingresos administración Cuenta X	76.609	75.709
Totales	446.483	460.298

*Asesorías administrativas prestadas al Fondo Inversión Activa Leasing Habitacional y Deuda Hipotecaria.

NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2021 31/12/2021 M\$	01/01/2020 31/12/2020 M\$
Gasto Auditoria	(5.218)	(4.593)
Gasto de Patentes	(2.469)	(2.861)
Otros Gastos Por Servicios*	(355.077)	(319.914)
Gastos bancarios	(460)	(307)
Arriendos	(596)	(537)
Gastos notariales	(97)	-
Publicaciones	(53)	(119)
Asesorías legales	(9)	-
Gastos generales	-	(50)
Sobretasa	-	(16.848)
Totales	(363.979)	(345.228)

*Ítem corresponde a asesorías administrativas prestadas por Asesorías Larraín Vial, LV Servicios corporativos y Activa SpA

NOTA 20.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

El detalle de las otras ganancias al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajustes y diferencia de cambio	12.356	6.912
Intereses ganados en cta. V	3.413	6.071
Otros gastos	(5.175)	-
Totales	10.594	12.983

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 21.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	922	(3.150)
Utilidad pactos	16.483	511
Totales	17.405	(2.639)

NOTA 22.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Al 31 de diciembre 2022, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.
Al 31 de diciembre 2021, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación

NOTA 23.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no presenta contingencias y compromisos.

NOTA 24.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 25.- SANCIONES

a) De Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de Comisión para el Mercado Financiero.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

NOTA 26.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián inmobiliaria S.A. desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos, ni se ha efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

NOTA 27.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de opinión de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que revelar

ANEXOS INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	38
Cuenta en Participación III	61
Cuenta en Participación IV	84
Cuenta en Participación V	108
Cuenta en Participación VI	132
Cuenta en Participación VII	157
Cuenta en Participación VIII	182
Cuenta en Participación IX	207
Cuenta en Participación X	233

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente a los periodos terminados
31 de diciembre de 2022 y 2021

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	278.210	340.168
Activos financieros a costo amortizado	(9)	441.658	377.344
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	109.829	96.750
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		829.697	814.262
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	2.398.986	2.605.072
Total de activos no corrientes		2.398.986	2.605.072
Total de activos		3.228.683	3.419.334

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	203.397	252.697
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		203.397	252.697
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		203.397	252.697
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	491.157	1.012.055
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	2.534.129	2.154.582
Total Patrimonio		3.025.286	3.166.637
Total de patrimonio y pasivos		3.228.683	3.419.334

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
	Notas		
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	311.735	343.326
Costos de ventas	(14)	(41.251)	(45.067)
Ganancia bruta		270.484	298.259
Gastos de administración	(15)	(67.963)	(46.393)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(29.954)	(24.298)
Ingresos financieros	(17)	6.894	(1.695)
Resultados por unidades de reajuste	(18)	391.256	210.656
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		570.717	436.529
Ganancia (pérdida)		570.717	436.529
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		570.717	436.529
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		570.717	436.529

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		1.012.055	-	2.154.582	3.166.637	3.166.637
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		1.012.055	-	2.154.582	3.166.637	3.166.637
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	570.717	570.717	570.717
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	570.717	570.717	570.717
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(520.898)	-	(191.170)	(712.068)	(712.068)
Total de cambios en patrimonio		(520.898)	-	379.547	(141.351)	(141.351)
Saldo final período actual 31/12/2022		491.157	-	2.534.129	3.025.286	3.025.286

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		1.686.145	-	1.975.615	3.661.760	3.661.760
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		1.686.145	-	1.975.615	3.661.760	3.661.760
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	436.529	436.529	436.529
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	436.529	436.529	436.529
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(674.090)	-	(257.562)	(931.652)	(931.652)
Total de cambios en patrimonio		(674.090)	-	178.967	(495.123)	(495.123)
Saldo final período actual 31/12/2021		1.012.055	-	2.154.582	3.166.637	3.166.637

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION II
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2022	01/01/2021
Estado de flujo efectivo directo	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		884.951	1.163.878
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(131.599)	(153.909)
Otros pagos por actividad de operación		(41.714)	(46.622)
Intereses recibidos		6.878	(1.695)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(96)	(89)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		718.420	961.563
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(780.378)	(877.330)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(780.378)	(877.330)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		340.168	255.935
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	278.210	340.168

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación II tiene al 31 de diciembre de 2022, 246 contratos, de los cuales 8 fueron originados y adquiridos a terceros y 238 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la II cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

Estos pasivos financieros mantenidos son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing/leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL2	Cerrada	3.806	4.170

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	36,47%	8,16%	7,26%	10,65%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 2, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$7.778.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

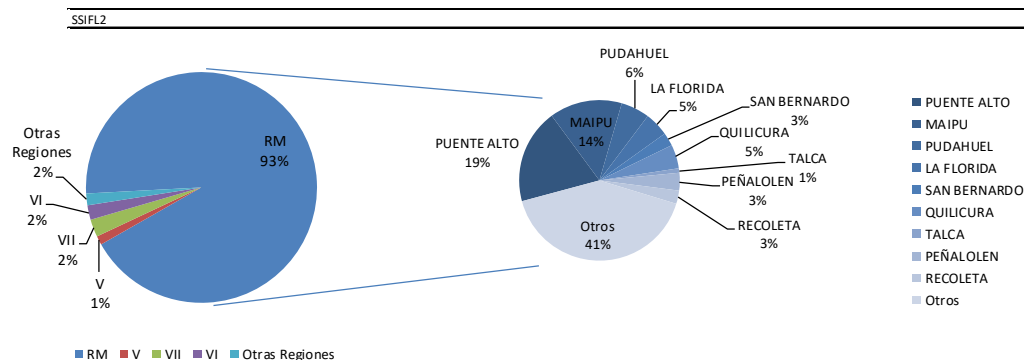
Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores. Para mitigar este riesgo, se originaron contratos de leasing / leaseback con un pie inicial relevante y se mantiene una atomización geográfica de las inversiones por región y por comuna (ver gráficos siguientes).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (un 93% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
SalDOS en banco	Peso Chileno	9.721	285.516
Bonos vivienda Leasing	Peso Chileno	101	104
Pactos*	Peso Chileno	268.388	54.548
Total		278.210	340.168

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	231.690	188.848
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(121.861)	(92.098)
Total deudores comerciales	Peso Chileno	109.829	96.750

Vencidas y no pagadas

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar		
Cuotas vencidas menor de tres meses	38.577	20.236
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	12.741	7.721
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	13.435	11.863
Cuotas vencidas mayor a doce meses	90.483	68.296
Total	155.236	108.116

Por vencer

otras cuentas por cobrar	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	62.798	68.504
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	13.656	12.228
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Total	76.454	80.732

Además, se presenta conciliación de deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(92.098)	(76.257)
Movimiento del año	Peso Chileno	(29.763)	(15.841)
Provisión al final del año	Peso Chileno	(121.861)	(92.098)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	165	-	197	-
1-30 días	25	322.160	27	351.287
31-60 días	20	289.932	12	130.788
61-90 días	10	109.881	6	68.949
91-120 días	9	111.115	2	22.397
121-150 días	2	38.832	-	-
151-180 días	4	48.655	1	16.991
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	-	-	1	9.379
> 250 días	11	247.107	10	205.062
Total	246	1.167.581	256	804.853

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen saldos y transacciones con entidades relacionadas.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	109.598	91.197
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	111.071	92.912
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	220.990	193.235
Total	441.658	377.344
Leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	2.398.986	2.605.072
Total	2.398.986	2.605.072

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	441.658	274.485	716.143	-
Entre 1 y 5 períodos	1.812.028	644.746	-	2.456.774
Más de 5 períodos	586.958	45.829	-	632.787
Total	2.840.644	965.060	716.143	3.089.561

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	377.344	294.521	671.865	-
Entre 1 y 5 períodos	1.603.050	766.171	-	2.369.221
Más de 5 períodos	1.002.022	126.739	-	1.128.761
Total	2.982.416	1.187.431	671.865	3.497.982

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	10.159	11.750
Por pagar a partícipes*	168.011	236.320
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Otras cuentas por pagar	20.719	222
Auditorías	878	775
Total	203.397	252.697

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

31/12/2022 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	73.674
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	73.674
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	73.674
Persona natural 44	10%	49.116
Persona natural 45	45%	221.019
	100%	491.157

Disminución por otras distribuciones a los propietarios		520.898
Capital Pagado Inicial 2021		1.012.055
31/12/2021 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	151.808
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	151.808
Persona natural 4	10%	101.206
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	151.808
Persona natural 37	45%	455.425
Total	100%	1.012.055

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades acumuladas	2.154.582	1.975.615
Devolución utilidades	(191.170)	(257.562)
Utilidad del ejercicio	570.717	436.529
Total	2.534.129	2.154.582

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	308.729	340.827
Interés penal	3.006	2.499
Totales	311.735	343.326

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Costo Participación Gestora	(41.251)	(45.067)
Totales	(41.251)	(45.067)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(32.142)	(26.028)
Auditoria	(1.739)	(1.531)
Deterioro cuentas por cobrar	(29.763)	(15.841)
Legales	(4.319)	(2.993)
Totales	(67.963)	(46.393)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PERDIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	-	535
Otros gastos	(29.954)	(24.833)
Totales	(29.954)	(24.298)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Renta fija	15	(13)
Interés Fondo mutuo	176	(1.884)
Utilidad pactos	6.702	202
Totales	6.894	(1.695)

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	391.256	210.656
Totales	391.256	210.656

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases tiene relevancia económica y efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta cuenta en participación pero que aún no se pueden cuantificar.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación II no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación II no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación II desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	829.697	814.262
leasing por cobrar a más de 12 meses	2.398.986	2.605.072
Total	3.228.683	3.419.334
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	203.397	252.697
Patrimonio	3.025.286	3.166.637
Total	3.228.683	3.419.334

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.936.817	6.837.142
Cartera leasing bruta	3.058.678	2.929.240
Cartera morosa	1.167.581	804.853
Provisión deudores incobrables	121.861	92.098
Ganancia (perdida)	570.717	436.529
Ganancia (perdida) act. Oper.	202.521	252.866
Ganancia bruta	270.484	298.259
Gastos de administración	67.963	45.393
Ingresos actividades ordinarias	311.735	343.326
Intereses y reajustes	398.150	208.961

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	4,1	3,2
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias) / (Pasivo Corriente) (veces)	4,1	3,2
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,7%	8,0%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION II

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	91,0%	11,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	38,2%	25,4%
7.c) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.d) Provisión deudores incobrables / cartera leasing bruta	4,0%	1,3%
7.e) Provisión deudores incobrables / cartera leasing morosa	10,4%	11,4%
7.f) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	13,6%	3,1%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,2%	4,4%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,9%	3,7%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	19,4%	6,4%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	23,3%	16,0%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	17,7%	12,8%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,8%	86,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	65,0%	73,7%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	183,1%	127,1%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	21,8%	13,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	25,1%	15,2%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	148.690	218.579
Activos financieros a costo amortizado	(9)	203.461	191.398
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	85.071	103.711
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes Total		437.222	513.688
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	1.294.252	1.390.358
Total de activos no corrientes		1.294.252	1.390.358
Total de activos		1.731.474	1.904.046

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	95.221	137.486
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		95.221	137.486
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		95.221	137.486
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	134.280	443.405
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.501.973	1.323.155
Total Patrimonio		1.636.253	1.766.560
Total de patrimonio y pasivos		1.731.474	1.904.046

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	146.400	193.916
Costos de ventas	(14)	(21.544)	(23.819)
Ganancia bruta		124.856	170.097
Gastos de administración	(15)	(34.002)	(44.894)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(19.412)	(15.048)
Ingresos financieros	(17)	5.102	(1.320)
Resultados por unidades de reajuste	(18)	193.592	117.108
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		270.136	225.943
Ganancia (pérdida)		270.136	225.943
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		270.136	165.621
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		270.136	165.621

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		443.405	-	1.323.155	1.766.560	1.766.560
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		443.405	-	1.323.155	1.766.560	1.766.560
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	270.136	270.136	270.136
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	270.136	270.136	270.136
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(309.125)	-	(91.318)	(400.443)	(400.443)
Total de cambios en patrimonio		(309.125)	-	178.818	(130.307)	(130.307)
Saldo final período actual 31/12/2022		134.280	-	1.501.973	1.636.253	1.636.253

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		807.826	-	1.231.675	2.039.501	2.039.501
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		807.826	-	1.231.675	2.039.501	2.039.501
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	225.943	225.943	225.943
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	225.943	225.943	225.943
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(364.421)	-	(134.463)	(498.884)	(498.884)
Total de cambios en patrimonio		(364.421)	-	91.480	(272.941)	(272.941)
Saldo final período actual 31/12/2021		443.405	-	1.323.155	1.766.560	1.766.560

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION III
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		532.499	614.313
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(132.347)	(84.755)
Otros pagos por actividad de operación		(21.869)	(24.647)
Intereses recibidos		5.101	(1.320)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(118)	(116)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		383.266	503.475
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(453.155)	(483.101)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(453.155)	(483.101)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(69.889)	20.374
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		218.579	198.205
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	148.690	218.579

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1. – ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación III tiene al 31 de diciembre de 2022, 125 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante “la gestora”, celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los “bonos”) en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la III cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A.,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL3	Cerrada	2.093	2.328

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	33,41%	8,11%	3,64%	9,98%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 3, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$6.301.- (el impacto fue en diciembre).

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

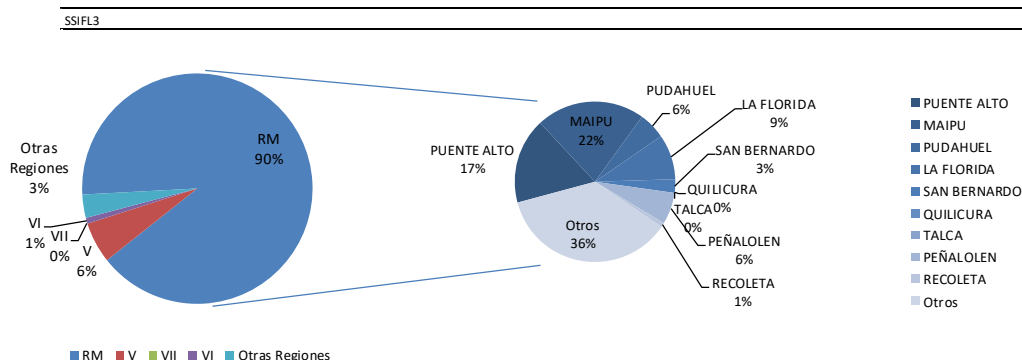
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (90% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 22% cada uno, sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	8.455	189.497
Caja	Peso Chileno	-	29.082
Pactos	Peso Chileno	140.235	-
Total		148.690	218.579

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	157.829	175.114
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(72.758)	(71.403)
Total deudores comerciales		85.071	103.711

Vencidas y no pagadas			
Cuotas por cobrar	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	19.878	22.493
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	9.463	10.583
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	9.270	10.707
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	49.402	54.246
Total		88.013	98.029

Por vencer			
Otras cuentas por cobrar	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	30.732	39.342
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	39.084	37.743
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		69.816	77.085

Además, se presenta conciliación de deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(71.403)	(52.498)
Movimiento del año	Peso Chileno	(1.355)	(18.905)
Provisión al final del año		(72.758)	(71.403)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	84	-	104	-
1-30 días	13	174.710	10	113.471
31-60 días	6	80.629	9	111.322
61-90 días	7	66.519	4	42.482
91-120 días	1	14.868	5	30.000
121-150 días	1	8.078	2	17.981
151-180 días	4	54.223	4	42.089
181-210 días	2	23.121	-	-
211-250 días	-	-	-	-
> 250 días	7	129.823	9	189.376
Total	125	551.971	147	546.721

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Cuenta en Participación III no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	49.348	49.751
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	50.678	49.027
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	103.435	92.620
Total		203.461	191.398

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	1.294.252	1.390.358
Total		1.294.252	1.390.358

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	203.461	148.992	352.453	-
Entre 1 y 5 períodos	789.354	377.744	-	1.167.098
Más de 5 períodos	504.897	68.508	-	573.406
Total	1.497.713	595.244	352.453	1.740.504

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	191.398	165.232	356.630	-
Entre 1 y 5 períodos	738.490	449.361	-	1.187.851
Más de 5 períodos	651.868	131.320	-	783.188
Total	1.581.756	745.913	356.630	1.971.039

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	5.318	6.772
Por pagar a partícipes*	Peso chileno	74.366	127.077
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	14.473	2.676
Auditorias	Peso chileno	878	775
Total		95.221	137.486

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2022		
Participes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	20.142
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	20.142
Persona natural 45	70%	93.996
Total	100%	134.280

Disminución por otras distribuciones a los propietarios **309.125**

Capital pagado Inicial 2021 **443.405**

31/12/2021		
Participes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	66.511
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	66.511
Sociedad anónima cerrada 2	70%	310.383
Total	100%	443.405

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	1.323.155	1.231.675
Devolución utilidades	(91.318)	(134.463)
Utilidad del Ejercicio	270.136	225.943
Total	1.501.973	1.323.155

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados).

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	144.272	190.825
Interés penal	2.129	3.091
Totales	146.400	193.916

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Costo Participación Gestora	(21.544)	(23.819)
Totales	(21.544)	(23.819)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(25.010)	(18.069)
Auditoria	(1.739)	(1.531)
Deterioro cuentas por cobrar	(1.355)	(18.905)
Legales	(5.898)	(6.389)
Totales	(34.002)	(44.894)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PERDIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	-	1.014
Otros gastos	(19.412)	(16.062)
Totales	(19.412)	(15.048)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	12	(1.327)
Utilidad pactos	5.090	7
Totales	5.102	(1.320)

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	193.592	117.108
Totales	193.592	117.108

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación III no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación III no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación III desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	437.222	513.688
Leasing por cobrar más de 12 meses	1.294.252	1.390.358
Total	1.731.474	1.904.046
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	95.221	137.486
Patrimonio	1.636.253	1.766.560
Total	1.731.474	1.904.046

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	1.494.597	1.647.724
Cartera leasing bruta	1.616.458	1.719.127
Cartera morosa	551.971	546.721
Provisión deudores incobrables	72.758	71.403
Ganancia (perdida)	270.136	225.943
Ganancia (perdida) act. Oper.	90.854	125.203
Ganancia bruta	124.856	170.097
Gastos de administración	34.002	44.894
Ingresos actividades ordinarias	146.400	193.916
Intereses y reajustes	198.694	115.788

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,6	3,7
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	4,6	3,7
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,8%	7,8%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	270.136	225.943

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION III

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,2%	86,5%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	34,1%	31,8%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	33,7%	30,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	4,5%	4,2%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	13,2%	13,1%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	12,9%	7,0%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	8,1%	10,3%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,9%	7,6%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	17,5%	13,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	19,8%	14,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	15,6%	11,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	85,3%	87,7%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing. de act. ordin.	62,1%	64,6%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	184,5%	116,5%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	23,2%	23,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	27,2%	26,4%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	358.999	416.695
Activos financieros a costo amortizado	(9)	472.040	493.446
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	348.444	309.689
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.179.483	1.219.830
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	2.514.532	2.759.877
Total de activos no corrientes		2.514.532	2.759.877
Total de activos		3.694.015	3.979.707

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	251.974	267.247
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		251.974	267.247
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		251.974	267.247
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	540.390	1.223.128
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	2.901.651	2.489.332
Total Patrimonio		3.442.041	3.712.460
Total de patrimonio y pasivos		3.694.015	3.979.707

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	347.953	404.019
Costo de ventas	(14)	(44.048)	(49.138)
Ganancia bruta		303.905	354.881
Gasto de administración	(15)	(99.987)	(18.906)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(27.421)	(40.296)
Ingresos financieros	(17)	9.320	(2.471)
Resultados por unidades de reajuste	(18)	429.805	239.316
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		615.622	532.524
Ganancia (pérdida)		615.622	532.524
Estado resultado integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		615.622	532.524
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		615.622	532.524

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		1.223.128	-	2.489.332	3.712.460	3.712.460
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		1.223.128	-	2.489.332	3.712.460	3.712.460
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	615.622	615.622	615.622
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	615.622	615.622	615.622
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(682.738)	-	(203.303)	(886.041)	(886.041)
Total de cambios en patrimonio		(682.738)	-	412.319	(270.419)	(270.419)
Saldo final período actual 31/12/2022		540.390	-	2.901.651	3.442.041	3.442.041

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		2.005.118	-	2.306.143	4.311.261	4.311.261
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.005.118	-	2.306.143	4.311.261	4.311.261
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	532.524	532.524	532.524
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	532.524	532.524	532.524
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(781.990)	-	(349.335)	(1.131.325)	(1.131.325)
Total de cambios en patrimonio		(781.990)	-	183.189	(598.801)	(598.801)
Saldo final período actual 31/12/2021		1.223.128	-	2.489.332	3.712.460	3.712.460

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IV
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.114.155	1.411.583
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(208.497)	(220.893)
Otros pagos por actividad de operación		(44.986)	(50.792)
Intereses recibidos		9.320	(2.471)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(128)	(181)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		869.864	1.137.246
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(927.560)	(1.121.850)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(927.560)	(1.121.850)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(57.696)	15.396
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		416.695	401.299
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	358.999	416.695

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IV tiene al 31 de diciembre de 2022, 282 contratos, de los cuales 23 fueron originados y adquiridos a terceros y 259 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la IV cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL4	Cerrada	4.245	4.800

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	32,33%	9,19%	6,12%	13,75%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 4, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$25.481.- (el impacto fue en diciembre).

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

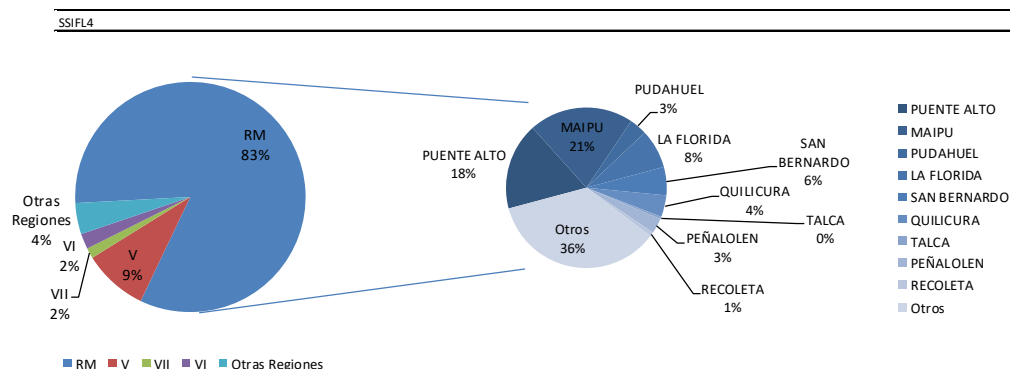
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (84% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y de diciembre de 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo en Banco	Peso chileno	10.583	264.883
Caja	Peso Chileno	-	12.365
Pacto*	Peso Chileno	348.416	139.447
Total		358.999	416.695

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	573.051	485.875
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(224.607)	(176.186)
Total deudores comerciales		348.444	309.689

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	60.621	45.869
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	33.491	21.162
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	36.650	27.008
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	133.180	123.448
Total		263.942	217.487

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	103.062	89.782
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	206.047	178.606
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		309.109	268.388

Además, se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(176.186)	(193.429)
Movimiento del año	Peso chileno	(48.421)	17.243
Provisión al final del año		(224.607)	(176.186)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	171	-	220	-
1-30 días	26	401.003	27	332.627
31-60 días	24	274.656	15	158.155
61-90 días	9	108.031	13	134.373
91-120 días	5	62.733	5	85.896
121-150 días	9	128.829	4	48.651
151-180 días	6	60.854	4	34.118
181-210 días	3	21.280	1	2.756
211-250 días	3	53.861	1	11.884
> 250 días	26	412.727	23	400.272
Total	282	1.523.974	313	1.208.732

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y de diciembre de 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	126.076	119.777
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	120.342	122.015
Con vencimiento entre siete y doce meses	225.621	251.654
Total	472.040	493.446

Activos financieros no corrientes

	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	2.514.532	2.759.877
Total	2.514.532	2.759.877

Para las operaciones de leasing/leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	472.040	296.219	768.259	-
Entre 1 y 5 períodos	1.448.234	745.897	-	2.191.131
Más de 5 períodos	1.066.298	216.440	-	1.282.738
Total	2.986.572	1.258.556	768.259	3.473.869

31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	493.446	334.481	827.927	-
Entre 1 y 5 períodos	1.518.359	865.694	-	2.384.053
Más de 5 períodos	1.241.518	329.122	-	1.570.640
Total	3.253.323	1.529.297	827.927	3.954.693

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	10.718	12.784
Por pagar a partícipes*	Peso chileno	209.505	251.023
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	30.873	2.665
Auditorias	Peso chileno	878	775
Total	Peso chileno	251.974	267.247

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2022	Participación	Capital pagado M\$
Partícipes		
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	81.058
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	81.058
Fondo inversión privado 7	70%	378.274
Total	100%	540.390

Disminución por otras distribuciones a los propietarios **682.738**

Capital pagado Inicial 2021 **1.223.128**

31/12/2021	Participación	Capital pagado M\$
Partícipes		
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	183.469
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	183.469
Sociedad anónima cerrada 2	70%	856.190
Total	100%	1.223.128

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

El capital disminuye con el tiempo ya que está conformado por aportes que los partícipes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, el que se compone de capital más intereses (resultados acumulados)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	2.489.332	2.306.143
Devolución utilidades	(203.303)	(349.335)
Utilidad del Ejercicio	615.622	532.524
Total	2.901.651	2.489.332

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	342.359	393.584
Interés penal ganado	5.594	10.435
Totales	347.953	404.019

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(44.048)	(49.138)
Totales	(44.048)	(49.138)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(40.517)	(31.466)
Deterioro cuentas por cobrar	(48.421)	17.243
Auditorías	(1.739)	(1.531)
Legales	(9.310)	(3.152)
Totales	(99.987)	(18.906)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PERDIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	6.543	1.210
Otros gastos	(33.964)	(41.506)
Totales	(27.421)	(40.296)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	27	(2.710)
Utilidad pactos	9.293	239
Totales	9.320	(2.471)

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	429.805	239.316
Totales	429.805	239.316

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación IV no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación IV no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IV desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.179.483	1.219.830
Leasing por cobrar a más de 12 meses	2.514.532	2.759.877
Total	3.694.015	3.979.707

	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	251.974	267.247
Patrimonio	3.442.041	3.712.460
Total	3.694.015	3.979.707

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.128.969	3.384.406
Cartera leasing bruta	3.353.576	3.560.592
Cartera morosa	1.523.974	1.208.732
EDI	224.607	176.186
Ganancia (perdida)	615.622	532.524
Ganancia (perdida) act. Oper.	203.918	335.975
Ganancia bruta	303.905	354.881
Gastos de administración	99.987	18.906
Ingresos actividades ordinarias	347.953	404.019
Intereses y reajustes	439.125	236.845

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,7	4,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	4,7	4,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	7,3%	7,2%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	615.622	532.524
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	84,7%	85,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	45,4%	33,9%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	44,3%	32,6%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	6,7%	4,9%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	14,7%	14,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IV

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	14,0%	7,0%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,7%	10,5%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,5%	9,9%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	19,7%	15,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	21,8%	16,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	16,7%	13,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,3%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing. de act. ordin.	58,6%	83,2%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	176,9%	131,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	28,7%	4,7%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	32,9%	5,3%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	221.923	350.994
Activos financieros a costo amortizado	(8)	424.416	374.941
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	259.596	317.820
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		905.935	1.043.755
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.151.621	3.260.278
Total de activos no corrientes		3.151.621	3.260.278
Total de activos		4.057.556	4.304.033

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	209.924	264.957
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		209.924	264.957
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		209.924	264.957
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	1.618.392	2.159.437
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.229.240	1.879.639
Patrimonio total		3.847.632	4.039.076
Total de patrimonio y pasivos		4.057.556	4.304.033

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	401.539	434.296
Costos de ventas	(13)	(50.639)	(52.962)
Ganancia bruta		350.900	381.334
Gastos de administración	(14)	(217.300)	(124.738)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(59.804)	(20.659)
Ingresos financieros	(16)	5.887	(1.748)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	508.476	303.329
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		588.159	537.518
Ganancia (pérdida)		588.159	537.518
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		588.159	537.518
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		588.159	537.518

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		2.159.437	-	1.879.639	4.039.076	4.039.076
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.159.437	-	1.879.639	4.039.076	4.039.076
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	588.159	588.159	588.159
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	588.159	588.159	588.159
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(541.045)	-	(238.558)	(779.603)	(779.603)
Total de cambios en patrimonio		(541.045)	-	349.601	(191.444)	(191.444)
Saldo final período actual 31/12/2022		1.618.392	-	2.229.240	3.847.632	3.847.632

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACION
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		2.774.856	-	1.738.973	4.513.829	4.513.829
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.774.856	-	1.738.973	4.513.829	4.513.829
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	537.518	537.518	537.518
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	537.518	537.518	537.518
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(615.419)	-	(396.852)	(1.012.271)	(1.012.271)
Total de cambios en patrimonio		(615.419)	-	140.666	(474.753)	(474.753)
Saldo final período actual 31/12/2021		2.159.437	-	1.879.639	4.039.076	4.039.076

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION V
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		969.001	1.247.746
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(196.548)	(163.383)
Otros pagos por actividad de operación		(50.868)	(53.867)
Intereses recibidos		5.888	(1.748)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(178)	(197)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		727.295	1.028.551
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(856.366)	(1.105.906)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(856.366)	(1.105.906)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(129.071)	(77.355)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		350.994	428.349
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	221.923	350.994

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación V tiene al 31 de diciembre de 2022, 261 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la V cuenta en participación, comprenden:

--Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A.,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL5	Cerrada	5.366	5.662

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	27,35%	4,50%	4,44%	19,08%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 5, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$47.454.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

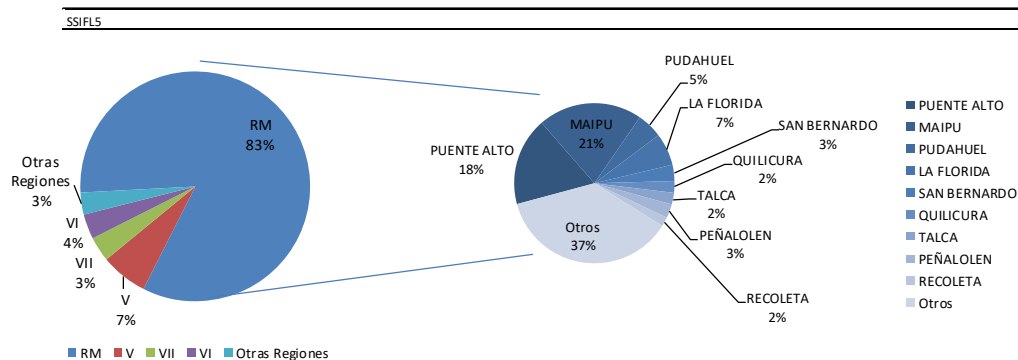
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (83% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
SalDOS en banco	Peso chileno	11.610	230.965
Pactos*	Peso chileno	210.313	120.029
Total		221.923	350.994

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	812.517	700.775
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(552.921)	(382.955)
Total deudores comerciales		259.596	317.820

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	74.751	60.494
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	48.456	36.233
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	65.520	49.119
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	398.212	285.409
Total		586.939	431.255

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	73.554	76.449
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	152.024	193.071
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Total		225.578	269.520

Además, se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(382.955)	(291.087)
Movimiento del año	Peso chileno	(169.966)	(91.868)
Provisión al final del año		(552.921)	(382.955)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	150	-	172	-
1 a 30 días	16	249.485	30	420.292
31 a 60 días	19	252.539	18	189.666
61 a 90 días	11	156.682	6	76.707
91 a 120 días	7	99.642	11	126.290
121 a 150 días	7	96.020	5	73.363
151 a 180 días	6	113.833	5	60.011
181 a 210 días	5	82.180	2	56.308
211 a 250 días	2	27.498	3	62.442
> 250 días	38	1.042.703	31	806.787
Total	261	2.120.582	283	1.871.866

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros a costo amortizado

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	102.450	92.604
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	104.723	92.847
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	217.243	189.490
Total		424.416	374.941

Activos financieros a costo amortizado no corrientes

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	3.151.621	3.260.278
Total		3.151.621	3.260.278

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	424.416	362.133	786.549	-
Entre 1 y 5 períodos	1.591.971	1.003.854	-	2.595.825
Más de 5 períodos	1.559.650	424.017	-	1.983.667
Total	3.576.037	1.790.004	786.549	4.549.492

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	374.941	380.774	755.715	-
Entre 1 y 5 períodos	1.530.875	1.093.866	-	2.624.741
Más de 5 períodos	1.729.403	552.406	-	2.281.809
Total	3.635.219	2.027.046	755.715	4.906.550

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	12.682	9.750
Por pagar a participes*	Peso chileno	176.550	253.313
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	19.814	1.119
Auditorias	Peso chileno	878	775
Total		209.924	264.957

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los participes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes: cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

31/12/2022		
Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57	252.025
Fondo inversión privado 7	8,20	132.655
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43	71.634
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57	187.228
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09	82.380
Sociedad anónima cerrada 3	3,70	59.913
Sociedad anónima cerrada 4	16,39	265.311
Sociedad anónima cerrada 5	1,39	22.467
Sociedad por acciones 1	7,25	117.267
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,14	374.450
Sociedad anónima cerrada 17	1,76	28.443
Persona natural 46	1,52	24.619
Total	100%	1.618.392
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		541.045
Capital al inicio 2022		2.159.437

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	336.224
Sociedad anónima cerrada 2	8,20%	177.074
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	95.663
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	249.847
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	109.915
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	79.899
Sociedad anónima cerrada 4	16,39%	353.932
Sociedad anónima cerrada 5*	1,39%	30.016
Sociedad por acciones 1	7,25%	156.559
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,13%	499.478
Sociedad de responsabilidad limitada 12	3,28%	70.830
Total	100%	2.159.437

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores. *San Sebastián Inmobiliaria S.A. es participe en la cuenta V.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	1.879.639	1.738.973
Devolución utilidades	(238.558)	(396.852)
Utilidad del Ejercicio	588.159	537.518
Total	2.229.240	1.879.639

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	395.829	423.560
Interés penal ganado	5.710	10.736
Totales	401.539	434.296

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(50.639)	(52.962)
Totales	(50.639)	(52.962)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(36.237)	(28.059)
Deterioro cuentas por cobrar	(169.965)	(91.868)
Auditorías	(1.739)	(1.531)
Legales	(9.359)	(3.280)
Totales	(217.300)	(124.738)

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS

Al de 31 de diciembre de 2022 y 2021 las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	-	2.772
Otros gastos	(59.804)	(23.431)
Totales	(59.804)	(20.659)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	10	(1.974)
Utilidad pactos	5.877	226
Totales	5.887	(1.748)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al de 31 de diciembre de 2022 y 2021 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	508.476	303.329
Totales	508.476	303.329

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación V no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación V no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación V desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	905.935	1.043.755
leasing por cobrar a más de 12 meses	3.151.621	3.260.278
Total	4.057.556	4.304.033
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	209.924	264.957
Patrimonio	3.847.632	4.039.076
Total	4.057.556	4.304.033

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.683.609	3.759.968
Cartera leasing bruta	4.236.530	4.142.923
Cartera morosa	2.120.582	1.871.866
EDI	552.921	382.955
Ganancia (perdida)	588.159	537.518
Ganancia (perdida) act. Oper.	133.600	256.596
Ganancia bruta	350.900	381.334
Gastos de administración	217.300	124.738
Ingresos actividades ordinarias	401.539	434.296
Intereses y reajustes	514.363	301.581

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	4,3	3,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias) / (Pasivo Corriente) (veces)	4,3	3,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,5%	6,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	588.159	537.518

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION V

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	90,8%	87,4%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	50,1%	45,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	55,1%	46,3%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	13,1%	9,2%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	26,1%	20,5%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	14,0%	8,0%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,5%	10,1%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	3,6%	6,8%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	16,0%	14,3%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	18,0%	15,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	14,5%	12,5%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,4%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing. de act. ordin.	33,3%	59,1%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	146,5%	28,7%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	54,1%	32,7%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VI
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	292.893	271.904
Activos financieros a costo amortizado	(8)	346.701	298.207
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	302.147	349.201
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		941.741	919.312
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.176.522	3.275.076
Total de activos no corrientes		3.176.522	3.275.076
Total de activos		4.118.263	4.194.388

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	243.469	168.324
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		243.469	168.324
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		243.469	168.324
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	1.732.486	2.276.761
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.142.308	1.749.303
Patrimonio total		3.874.794	4.026.064
Total de patrimonio y pasivos		4.118.263	4.194.388

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	397.273	423.979
Costos de ventas	(13)	(49.934)	(52.243)
Ganancia bruta		347.339	371.736
Gastos de administración	(14)	(182.200)	(75.926)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(24.405)	(43.498)
Ingresos financieros	(16)	6.776	(1.860)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	498.139	240.027
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		645.649	490.479
Ganancia (pérdida)		645.649	490.479
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		645.649	490.479
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		645.649	490.479

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		2.276.761	-	1.749.303	4.026.064	4.026.064
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.276.761	-	1.749.303	4.026.064	4.026.064
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	645.649	645.649	645.649
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	645.649	645.649	645.649
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(544.275)	-	(252.644)	(796.919)	(796.919)
Total de cambios en patrimonio		(544.275)	-	393.005	(151.270)	(151.270)
Saldo final período actual 31/12/2022		1.732.486	-	2.142.308	3.874.794	3.874.794

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		2.919.455	-	1.639.768	4.559.223	4.559.223
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.919.455	-	1.639.768	4.559.223	4.559.223
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	490.479	490.479	490.479
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	490.479	490.479	490.479
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(642.694)	-	(380.944)	(1.023.638)	(1.023.638)
Total de cambios en patrimonio		(642.694)	-	109.535	(533.159)	(533.159)
Saldo final período actual 31/12/2021		2.276.761	-	1.749.303	4.026.064	4.026.064

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VI
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.027.729	1.260.829
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(227.094)	(141.501)
Otros pagos por actividad de operación		(50.076)	(53.360)
Intereses recibidos		6.776	(1.860)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(178)	(205)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		757.157	1.603.903
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(736.168)	(1.160.865)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(736.168)	(1.160.865)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		20.989	(96.962)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		271.904	368.866
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	292.893	271.904

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VI tiene al 31 de diciembre de 2022, 220 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediano de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la VI cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL6	Cerrada	5.533	5.875

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	22,74%	4,69%	5,64%	21,19%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 6, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$50.887.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillito, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

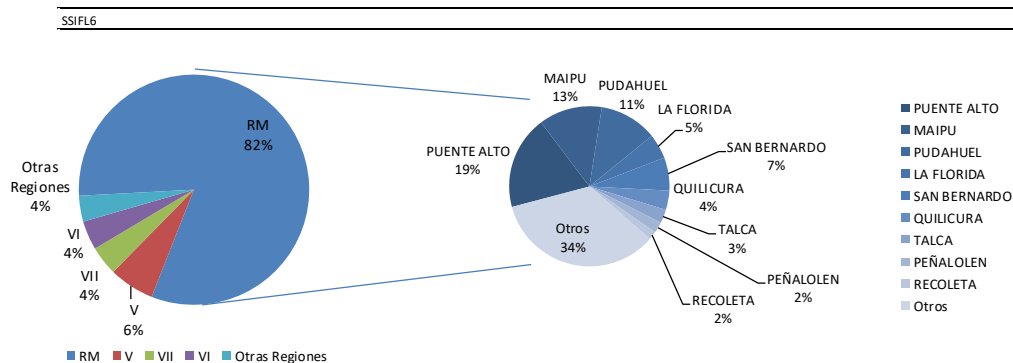
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (82% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y de diciembre de 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	8.029	239.597
Pactos*	Peso chileno	284.864	32.307
Total		292.893	271.904

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	637.760	542.196
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(335.613)	(192.995)
Total deudores comerciales	Peso chileno	302.147	349.201

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	67.881	48.199
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	40.342	22.484
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	53.475	28.258
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	201.758	139.116
Total		363.456	238.057

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	69.560	77.174
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	204.744	226.965
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		274.304	304.139

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(192.995)	(154.345)
Movimiento del año	Peso chileno	(142.618)	(38.650)
Provisión al final del año		(335.613)	(192.995)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	117	-	151	-
1 a 30 días	16	266.928	17	266.193
31 a 60 días	19	325.288	14	216.136
61 a 90 días	12	297.295	17	305.450
91 a 120 días	4	45.785	2	17.649
121 a 150 días	7	123.608	4	59.671
151 a 180 días	3	36.406	3	92.489
181 a 210 días	3	67.911	6	109.256
211 a 250 días	4	119.905	1	5.796
Más de 250	30	851.453	21	505.651
Total	220	2.134.579	236	1.578.291

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	83.916	71.967
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	86.237	73.849
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	176.548	152.391
Total		346.701	298.207

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.176.522	3.275.076
Total		3.176.522	3.275.076

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	346.701	361.943	708.644	-
Entre 1 y 5 períodos	1.374.615	1.062.779	-	2.437.394
Más de 5 períodos	1.801.907	584.639	-	2.386.546
Total	3.523.223	2.009.361	708.644	4.823.940

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	298.207	381.034	679.241	-
Entre 1 y 5 períodos	1.286.760	1.161.163	-	2.447.923
Más de 5 períodos	1.988.316	759.820	-	2.748.136
Total	3.573.283	2.302.017	679.241	5.196.059

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	12.480	14.271
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	16.200	118
Por pagar a partícipes*	Peso chileno	213.911	153.160
Auditorías	Peso chileno	878	775
Total		243.469	168.324

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2022 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	563.317
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	328.602
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	312.954
Sociedad de responsabilidad limitada 70	11,04%	191.340
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	62.591
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,72%	47.112
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,46%	42.701
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	35.561
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,89%	32.765
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	27.366
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	27.033
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	18.777
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	15.648
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	14.201
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	12.518
Total	100%	1.732.486
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		544.275
Capital principio año 2022		2.276.761

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	740.403
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	432.129
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	411.411
Sociedad anónima cerrada 19	11,04%	251.354
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	82.191
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,28%	51.910
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	46.674
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,02%	45.991
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	35.973
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	35.517
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,45%	33.013
Sociedad de responsabilidad limitada 38	1,32%	30.053
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	24.589
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	20.491
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	18.669
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	16.393
Total	100%	2.276.761

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	1.749.303	1.639.768
Devolución utilidades	(252.644)	(380.944)
Utilidad del Ejercicio	645.649	490.479
Total	2.142.308	1.749.303

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	392.491	416.967
Interés penal ganado	4.782	7.012
Totales	397.273	423.979

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(49.934)	(52.243)
Totales	(49.934)	(52.243)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(32.976)	(24.474)
Deterioro cuentas por cobrar	(142.619)	(38.650)
Auditorías	(1.739)	(1.531)
Legales	(4.866)	(11.271)
Totales	(182.200)	(75.926)

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	4.263	-
Otros gastos	(28.666)	(43.498)
Totales	(24.405)	(43.498)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	70	(1.986)
Utilidad pactos	6.706	126
Totales	6.776	(1.860)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, resultados por unidad de reajuste son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	498.139	240.027
Totales	498.139	240.027

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VI no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VI no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	941.741	919.312
leasing por cobrar a más de 12 meses	3.176.522	3.275.076
Total	4.118.263	4.194.388
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	243.469	168.324
Patrimonio	3.874.794	4.026.064
Total	4.118.263	4.194.388

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.620.626	3.695.520
Cartera leasing bruta	3.956.239	3.888.515
Cartera morosa	2.134.579	1.578.291
EDI	335.613	192.995
Ganancia (perdida)	645.649	490.479
Ganancia (perdida) act. Oper.	165.139	295.810
Ganancia bruta	347.339	371.736
Gastos de administración	182.200	75.926
Ingresos actividades ordinarias	397.273	423.979
Intereses y reajustes	504.915	238.167

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 21.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,9	5,5
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	3,9	5,5
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,3%	4,2%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	645.649	490.479
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	87,9%	88,1%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	54,0%	40,6%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	55,1%	39,2%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	8,5%	5,0%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	15,7%	12,2%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	13,9%	6,4%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,6%	10,1%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VI

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,6%	8,00%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	17,8%	13,30%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	20,0%	13,90%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	15,7%	11,70%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,4%	87,70%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	41,6%	69,80%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	162,5%	115,70%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	45,9%	17,90%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	52,5%	20,40%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VII
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12//2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	277.516	198.225
Activos financieros a costo amortizado	(8)	320.271	295.268
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	361.849	492.793
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		959.636	986.286
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.632.978	3.647.230
Total de activos no corrientes		3.632.978	3.647.230
Total de activos		4.592.614	4.633.516

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12//2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	330.299	172.068
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		330.299	172.068
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		330.299	172.068
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	2.094.320	2.764.214
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.167.995	1.697.234
Patrimonio total		4.262.315	4.461.448
Total de patrimonio y pasivos		4.592.614	4.633.516

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	432.861	456.133
Costos de ventas	(13)	(55.690)	(56.578)
Ganancia bruta		377.171	399.555
 Gastos de administración	(14)	(87.225)	(107.809)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(22.179)	(26.616)
Ingresos financieros	(16)	6.009	(2.939)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	549.001	274.920
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		822.777	537.111
 Ganancia (pérdida)		822.777	537.111
 Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		822.777	537.111
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		822.777	537.111

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		2.764.214	-	1.697.234	4.461.448	4.461.448
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		2.764.214	-	1.697.234	4.461.448	4.461.448
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	822.777	822.777	822.777
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	822.777	822.777	822.777
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(669.894)	-	(352.016)	(1.021.910)	(1.021.910)
Total de cambios en patrimonio		(669.894)	-	470.761	(199.133)	(199.133)
Saldo final período actual 31/12/2022		2.094.320	-	2.167.995	4.262.315	4.262.315

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTEREMDIOS, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		3.381.821	-	1.541.729	4.923.550	4.923.550
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		3.381.821	-	1.541.729	4.923.550	4.923.550
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	537.111	537.111	537.111
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	537.111	537.111	537.111
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(617.607)	-	(381.606)	(999.213)	(999.213)
Total de cambios en patrimonio		(617.607)	-	155.505	(462.102)	(462.102)
Saldo final período actual 31/12/2021		2.764.214	-	1.697.234	4.461.448	4.461.448

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.484.750	1.260.876
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(408.150)	(191.660)
Otros pagos por actividad de operación		(55.644)	(57.636)
Intereses recibidos		6.009	(2.939)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(224)	(185)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		1.026.741	1.008.456
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(947.450)	(1.110.801)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(947.450)	(1.110.801)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
		79.291	(102.345)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		198.225	300.570
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	277.516	198.225

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros .

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VII tiene al 31 de diciembre de 2022, 199 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la VII cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL7	Cerrada	6.405	6.682

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	25,79%	6,11%	4,35%	19,04%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 7, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$16.595.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillito, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

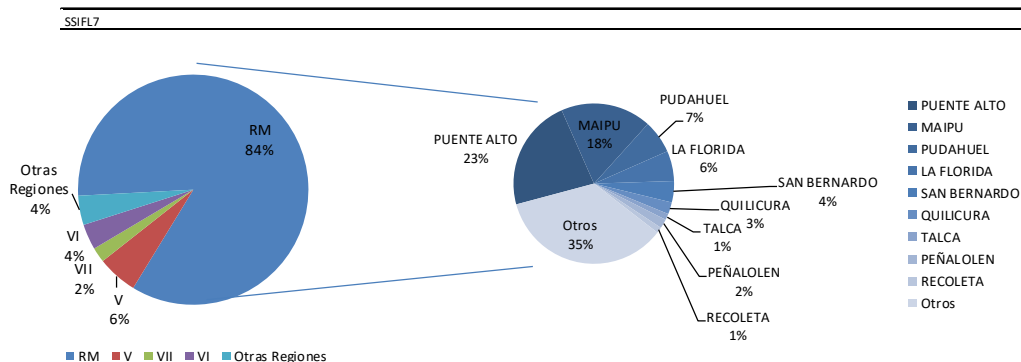
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (84% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 23% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	8.909	93.087
Pactos*	Peso chileno	268.607	105.138
Total		277.516	198.225

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	699.646	777.399
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(337.797)	(284.606)
Total deudores comerciales		361.849	492.793

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	68.777	54.308
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	35.307	34.627
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	49.144	52.558
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	224.713	181.338
Total		377.941	322.831

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	73.114	99.137
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	248.591	355.431
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		321.705	454.568

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(284.606)	(224.462)
Movimiento del año	Peso chileno	(53.191)	(60.144)
Provisión al final del año		(337.797)	(284.606)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	103	-	138	-
1 a 30 días	22	404.603	20	405.763
31 a 60 días	16	294.977	13	223.048
61 a 90 días	10	278.916	5	34.340
91 a 120 días	8	179.460	3	33.281
121 a 150 días	7	104.274	4	97.255
151 a 180 días	3	58.526	3	42.619
181 a 210 días	1	29.992	4	79.475
211 a 250 días	1	19.721	1	18.106
250 mas	28	926.868	29	900.844
Total	199	2.297.337	220	1.834.731

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	76.913	75.317
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	78.978	74.380
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	164.380	145.571
Total		320.271	295.268

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.632.978	3.647.230
Total		3.632.978	3.647.230

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	320.271	392.076	712.347	-
Entre 1 y 5 períodos	1.320.769	1.211.492	-	2.532.261
Más de 5 períodos	2.312.208	848.189	-	3.160.397
Total	3.953.248	2.451.757	712.347	5.692.658

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	295.268	411.619	706.887	-
Entre 1 y 5 períodos	1.284.496	1.302.612	-	2.587.108
Más de 5 períodos	2.362.734	1.025.136	-	3.387.870
Total	3.942.498	2.739.367	706.887	5.974.978

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281.

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	13.911	18.749
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	89.146	640
Auditorias	Peso Chileno	878	775
Por pagar a partícipes*	Peso Chileno	226.364	151.904
Total		330.299	172.068

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2022 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	344.515
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	309.749
Sociedad anónima cerrada 19	11,51%	241.056
Persona natural 1	9,86%	206.500
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	148.068
Persona natural 2	4,93%	103.250
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	103.250
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	68.903
Sociedad por acciones 10	3,29%	68.903
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	68.903
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	58.432
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	55.081
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	53.615
Persona natural 3	2,14%	44.818
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	36.860
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	34.347
Persona natural 46	1,48%	30.996
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	28.902
Persona natural 7	0,92%	19.268
Persona natural 4	0,72%	15.079
Persona natural 6	0,66%	13.823
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	13.823
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	13.823
Persona natural 5	0,59%	12.356
Total	100%	2.094.320
Devolución capital		669.894
Capital principio año 2022		2.764.214

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	454.711
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	408.827
Sociedad anónima cerrada 7	11,51%	318.161
Persona natural 1	9,86%	272.552
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	195.430
Persona natural 2	4,93%	136.276
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	136.276
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	90.943
Sociedad por acciones 10	3,29%	90.943
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	90.943
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	77.122
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	72.699
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	70.764
Persona natural 3	2,14%	59.154
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	48.650
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	45.333
Sociedad de responsabilidad limitada 12	1,48%	40.910
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	38.146
Persona natural 7	0,92%	25.431
Persona natural 4	0,72%	19.902
Persona natural 6	0,66%	18.244
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	18.244
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	18.244
Persona natural 5	0,59%	16.309
Total	100%	2.764.214

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	1.697.234	1.541.729
Devolución utilidades	(352.016)	(381.606)
Utilidad del Ejercicio	822.777	537.111
Total	2.167.995	1.697.234

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	421.207	445.216
Interés penal	11.654	10.917
Totales	432.861	456.133

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(55.690)	(56.578)
Totales	(55.690)	(56.578)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(31.814)	(22.065)
Deterioro cuentas por cobrar	(53.191)	(60.144)
Auditorías	(1.739)	(1.531)
Legales	(481)	(24.069)
Totales	(87.225)	(107.809)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	4.312	-
Otros gastos	(26.491)	(26.616)
Totales	(22.179)	(26.616)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	20	(3.115)
Utilidad pactos	5.989	176
Totales	6.009	(2.939)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	549.001	274.920
Totales	549.001	274.920

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	959.636	986.286
leasing por cobrar a más de 12 meses	3.632.978	3.647.230
Total	4.592.614	4.633.516
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	330.299	172.068
Patrimonio	4.262.315	4.461.448
Total	4.592.614	4.633.516

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.066.507	4.079.860
Cartera leasing bruta	4.404.304	4.364.466
Cartera morosa	2.297.337	1.834.731
EDI	337.797	284.606
Ganancia (perdida)	822.777	537.111
Ganancia (perdida) act. Oper.	289.946	291.746
Ganancia bruta	377.171	399.555
Gastos de administración	87.225	107.809
Ingresos actividades ordinarias	432.861	456.133
Intereses y reajustes	555.010	271.981

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	2,9	5,7
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	2,9	5,7
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	7,7%	3,9%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	822.777	537.111

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	88,5%	88,1%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	52,2%	42,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	53,9%	41,1%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	7,7%	6,5%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	14,7%	15,5%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	13,6%	6,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,3%	9,8%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,1%	7,2%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	20,2%	13,2%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	23,9%	13,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	17,9%	11,6%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,1%	87,6%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	67,0%	64,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	190,1%	117,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	20,2%	23,6%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	23,1%	27,0%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VIII
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

**CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre de 2021
Expresados en miles de pesos chilenos**

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	353.731	387.523
Activos financieros a costo amortizado	(8)	303.152	261.471
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	334.450	445.738
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		991.333	1.094.732
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	4.231.265	4.086.426
Total de activos no corrientes		4.231.265	4.086.426
Total de activos		5.222.598	5.181.158

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	233.649	171.963
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		233.649	171.963
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		233.649	171.963
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	3.119.906	3.581.718
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.869.043	1.427.477
Patrimonio total		4.988.949	5.009.195
Total de patrimonio y pasivos		5.222.598	5.181.158

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	484.856	491.484
Costos de ventas	(13)	(55.964)	(54.975)
Ganancia bruta		428.892	436.509
Gastos de administración	(14)	(237.505)	(147.730)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(63.878)	(10.838)
Ingresos financieros	(16)	10.289	(547)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	629.042	313.200
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		766.840	590.594
Ganancia (pérdida)		766.840	590.594
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		766.840	590.594
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		766.840	590.594

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		3.581.718	-	1.427.477	5.009.195	5.009.195
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		3.581.718	-	1.427.477	5.009.195	5.009.195
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	766.840	766.840	766.840
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	766.840	766.840	766.840
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(461.812)	-	(325.274)	(787.086)	(787.086)
Total de cambios en patrimonio		(461.812)	-	441.566	(20.246)	(20.246)
Saldo final período actual 31/12/2021		3.119.906	-	1.869.043	4.988.949	4.988.949

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		4.045.273	-	1.215.851	5.261.124	5.261.124
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		4.045.273	-	1.215.851	5.261.124	5.261.124
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	590.594	590.594	590.594
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	590.594	590.594	590.594
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(463.555)	-	(378.968)	(842.523)	(842.523)
Total de cambios en patrimonio		(463.555)	-	211.626	(251.929)	(251.929)
Saldo final período actual 31/12/2021		3.581.718	-	1.427.477	5.009.195	5.009.195

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION VIII
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		954.790	1.094.699
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(205.732)	(129.419)
Otros pagos por actividad de operación		(55.494)	(55.479)
Intereses recibidos		10.282	(547)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(275)	(260)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		703.571	908.994
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(737.363)	(907.930)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(737.363)	(907.930)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(33.792)	1.064
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		387.523	386.459
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	353.731	387.523

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VIII tiene al 31 de diciembre de 2022, 201 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la VIII cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL8	Cerrada	7.769	7.800

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL8	20,96%	5,09%	1,97%	24,77%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 8, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$34.115.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

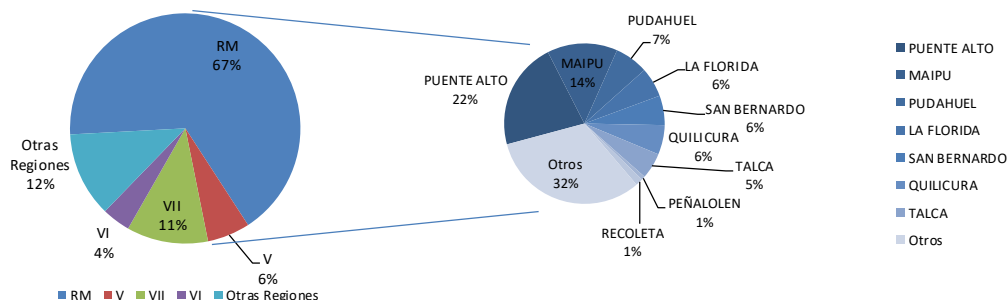
CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSIFL8



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (67% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 21% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	6.594	315.317
Inversión RF	Peso Chileno	41	37
Pactos*	Peso Chileno	347.096	72.169
Total		353.731	387.523

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.072.619	981.507
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(738.169)	(535.769)
Total deudores comerciales		334.450	445.738

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	92.052	73.447
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	64.404	48.489
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	95.481	78.165
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	522.011	373.001
Total		773.948	573.102

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	94.607	96.685
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	204.064	311.720
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		298.671	408.405

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(535.769)	(412.265)
Movimiento del año	Peso Chileno	(202.400)	(123.504)
Provisión al final del año		(738.169)	(535.769)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	98	-	116	-
1 a 30 días	17	406.490	16	295.428
31 a 60 días	6	158.951	8	179.336
61 a 90 días	9	181.145	9	236.863
91 a 120 días	9	236.260	8	166.923
121 a 150 días	8	217.668	3	51.428
151 a 180 días	4	144.650	2	32.899
181 a 210 días	1	5.003	3	61.454
211 a 250 días	1	57.893	3	61.345
Mas 250 días	48	1.874.677	40	1.542.980
Total	201	3.282.737	208	2.628.656

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	76.016	62.709
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	77.082	64.449
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	150.054	134.313
Total		303.152	261.471

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	4.231.265	4.086.426
Total		4.231.265	4.086.426

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	303.152	460.827	763.979	-
Entre 1 y 5 períodos	1.302.092	1.513.943	-	2.816.035
Más de 5 períodos	2.929.173	1.259.745	-	4.188.918
Total	4.534.417	3.234.515	763.979	7.004.953

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	261.471	459.715	721.186	-
Entre 1 y 5 períodos	1.133.436	1.537.815	-	2.671.251
Más de 5 períodos	2.952.990	1.455.072	-	4.408.062
Total	4.347.897	3.452.602	721.186	7.079.313

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	14.076	14.734
Por pagar a partícipes*	Peso Chileno	205.370	155.647
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	13.325	807
Auditorías	Peso Chileno	878	775
Total		233.649	171.963

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	31/12/2022 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		15,18%	473.601
Fondo inversión privado 7		15,18%	473.601
Sociedad anónima cerrada 9		9,11%	284.223
Sociedad anónima cerrada 6		9,11%	284.223
Sociedad de responsabilidad limitada 6		6,07%	189.377
Persona natural 8		4,56%	142.268
Sociedad anónima cerrada 19		4,56%	142.268
Sociedad de responsabilidad limitada 24		4,56%	142.268
Sociedad anónima cerrada 10		4,55%	141.956
Sociedad de responsabilidad limitada 25		4,55%	141.956
Persona Jurídica de Derecho Privado 2		3,64%	113.565
Sociedad de responsabilidad limitada 27		2,28%	71.134
Sociedad anónima cerrada 11		1,82%	56.782
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,82%	56.782
Sociedad de responsabilidad limitada 23		1,52%	47.423
Sociedad de responsabilidad limitada 10		1,52%	47.423
subtotal		90,03%	2.808.850

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2022	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	47.423
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	47.423
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	47.423
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	45.551
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	38.063
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	30.263
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	19.031
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	19.031
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,30%	9.360
Sociedad por acciones 7	0,12%	3.744
Sociedad por acciones 2	0,12%	3.744
Total	100,00%	3.119.906
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		461.812
Saldo al inicio 2022		3.581.718

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. No hay relación entre dichas Sociedades y San Sebastián Inmobiliaria S.A. de conformidad a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 18.045 de Mercado de Valores.

31/12/2021	Participación	Capital pagado
Participes	por el aporte	M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,18%	543.706
Sociedad anónima cerrada 2	15,18%	543.706
Sociedad anónima cerrada 9	9,11%	326.295
Sociedad anónima cerrada 6	9,11%	326.295
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,07%	217.410
Persona natural 8	4,56%	163.326
Sociedad anónima cerrada 10	4,55%	162.968
Sociedad anónima cerrada 7	4,56%	163.326
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,56%	163.326
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,55%	162.968
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,64%	130.375
Sociedad anónima cerrada 11	1,82%	65.187
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,82%	65.187
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,52%	54.442
Sociedad de responsabilidad limitada 27	2,28%	81.663
Sociedad de responsabilidad limitada 28	1,52%	54.442
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	54.442
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	54.442
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	54.442
Subtotal	94,59%	3.387.948

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	52.293
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	43.697
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	34.743
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	21.848
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	21.848
Sociedad de responsabilidad limitada 34	0,30%	10.745
Sociedad por acciones 7	0,12%	4.298
Sociedad por acciones 2	0,12%	4.298
Total	100,00%	3.581.718

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidades Acumuladas	1.427.477	1.215.851
Devolución utilidades	(325.274)	(378.968)
Utilidad del Ejercicio	766.840	590.594
Total	1.869.043	1.427.477

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	480.117	482.448
Intereses penales	4.739	9.036
Totales	484.856	491.484

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(63.878)	(54.975)
Totales	(63.878)	(54.975)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(28.403)	(19.083)
Auditoria	(1.739)	(1.531)
Deterioro	(202.400)	(123.504)
Legales	(4.963)	(3.612)
Totales	(237.505)	(147.730)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	-	10.849
Otros gastos	(56.508)	(21.687)
Totales	(56.508)	(10.838)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés fondo mutuo	183	(711)
Intereses renta fija	7	(5)
Utilidad pactos	10.099	169
Totales	10.289	(547)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	629.042	313.200
Totales	629.042	313.200

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VIII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación VIII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación VIII desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	991.333	1.094.732
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	4.231.265	4.086.426
Total	5.222.598	5.181.158
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	233.649	171.963
Patrimonio	4.988.949	5.009.195
Total	5.222.598	5.181.158

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.664.803	4.481.915
Cartera leasing bruta	5.402.972	5.017.684
Cartera morosa	3.282.737	2.628.656
EDI	738.169	535.769
Ganancia (perdida)	766.840	590.594
Ganancia (perdida) act. Oper.	191.387	288.779
Ganancia bruta	428.892	436.509
Gastos de administración	237.505	147.730
Ingresos actividades ordinarias	484.856	491.484
Intereses y reajustes	639.331	312.653

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,2	6,4
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	4,2	6,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,7%	3,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	766.840	590.594

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,3%	86,5%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	60,8%	52,4%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	65,8%	52,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	13,7%	10,7%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	22,5%	20,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	13,7%	7,0%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION VIII

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,2%	9,7%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,1%	6,4%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	16,4%	13,2%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	18,2%	13,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	14,7%	11,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,5%	88,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	39,5%	58,8%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	158,2%	120,2%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	49,0%	30,1%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	55,4%	33,8%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IX
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	247.098	279.154
Activos financieros a costo amortizado	(8)	204.913	169.039
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	222.557	233.120
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		674.568	681.313
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.816.257	3.748.409
Total de activos no corrientes		3.816.257	3.748.409
Total de activos		4.490.825	4.429.722

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	256.026	125.896
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		256.026	125.896
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		256.026	125.896
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	2.695.848	3.239.049
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.538.951	1.064.777
Patrimonio total		4.234.799	4.303.826
Total de patrimonio y pasivos		4.490.825	4.429.722

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	428.378	446.020
Costos de ventas	(13)	(50.806)	(49.807)
Ganancia bruta		377.572	396.213
Gastos de administración	(14)	(166.085)	(25.339)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(18.880)	(7.535)
Ingresos financieros	(16)	5.120	(3.148)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	577.382	257.083
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		775.109	617.274
Ganancia (pérdida)		775.109	617.274
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		775.109	617.274
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		775.109	617.274

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		3.239.049	-	1.064.777	4.303.826	4.303.826
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		3.239.049	-	1.064.777	4.303.826	4.303.826
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	775.109	775.109	775.109
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	775.109	775.109	775.109
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(543.201)	-	(300.935)	(844.136)	(844.136)
Total de cambios en patrimonio		(543.201)	-	474.174	(69.027)	(69.027)
Saldo final período actual 31/12/2021		2.695.848	-	1.538.951	4.234.799	4.234.799

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2021		3.707.867	-	837.230	4.545.097	4.545.097
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		3.707.867	-	837.230	4.545.097	4.545.097
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	617.274	617.274	617.274
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	617.274	617.274	617.274
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(468.818)	-	(389.727)	(858.545)	(858.545)
Total de cambios en patrimonio		(468.818)	-	227.547	(241.271)	(241.271)
Saldo final período actual 31/12/2021		3.239.049	-	1.064.777	4.303.826	4.303.826

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION IX
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		926.510	1.116.623
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(188.789)	(118.191)
Otros pagos por actividad de operación		(50.436)	(50.269)
Intereses recibidos		5.120	(3.148)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(82)	(81)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		692.323	944.934
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(724.379)	(873.375)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(724.379)	(873.375)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(32.056)	71.559
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		279.154	207.595
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	247.098	279.154

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IX tiene al 31 de diciembre de 2022, 154 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la IX cuenta en participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes "N", sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes "N", con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL9	Cerrada	7.130	7.372

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL9	17,53%	7,39%	4,76%	23,68%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 9, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$26.041.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, acumulado en el trimestre inmediatamente anterior.

La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing/leaseback habitacional (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing/leaseback habitacional. Dado que, ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

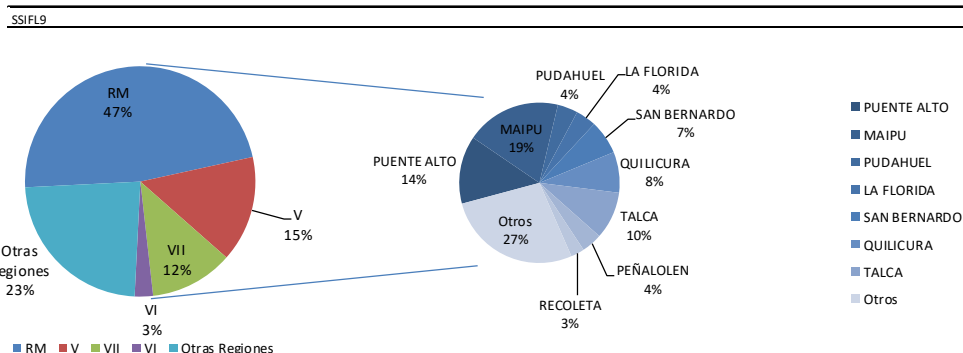
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (47% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	9.441	221.566
Pactos*	Peso chileno	237.657	57.588
Total		247.098	279.154

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	659.273	536.413
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(436.716)	(303.293)
Total deudores comerciales		222.557	233.120

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	76.037	57.979
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	43.976	36.038
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	57.583	57.879
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	303.281	201.438
Total		480.877	353.334

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	70.232	75.141
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	108.164	107.938
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		178.396	183.079

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(303.293)	(304.026)
Movimiento del año	Peso Chileno	(133.423)	733
Provisión al final del año		(436.716)	(303.293)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	60	-	92	-
1 a 30 días	22	539.785	13	262.463
31 a 60 días	13	331.458	7	222.291
61 a 90 días	7	236.313	11	323.371
91 a 120 días	10	347.740	6	132.006
121 a 150 días	9	182.983	2	52.370
151 a 180 días	4	100.319	-	-
181 a 210 días	2	49.627	2	73.563
211 a 250 días	-	-	-	-
Más de 250 días	27	1.258.898	31	1.184.768
Total	154	3.047.123	164	2.250.832

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	49.303	40.560
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	50.564	41.672
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	105.046	86.807
Total		204.913	169.039

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.816.257	3.748.409
Total		3.816.257	3.748.409

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	204.913	404.315	609.228	-
Entre 1 y 5 períodos	1.016.167	1.380.727	-	2.396.894
Más de 5 períodos	2.800.091	1.323.509	-	4.123.599
Total	4.021.171	3.108.550	609.228	6.520.493

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	169.039	414.779	583.818	-
Entre 1 y 5 períodos	857.632	1.446.363	-	2.303.995
Más de 5 períodos	2.890.777	1.593.002	-	4.483.779
Total	3.917.448	3.454.144	583.818	6.787.774

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	12.702	13.460
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	11.958	930
Por pagar a participes*	Peso Chileno	230.488	110.731
Auditoria	Peso Chileno	878	775
Total		256.026	125.896

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los participes

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas es:

	31/12/2022 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	267.159
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	222.677
Sociedad por acciones 11		6,72%	181.161
Persona natural 14		4,95%	133.444
Persona natural 22		3,96%	106.756
Sociedad de responsabilidad limitada 68		3,96%	106.756
Persona natural 24		3,96%	106.756
Sociedad de responsabilidad limitada 69		3,96%	106.756
Persona natural 8		3,30%	88.963
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	88.963
Sociedad por acciones 6		3,30%	88.963
Persona natural 38		3,07%	82.763
Sociedad de responsabilidad limitada 71		2,64%	71.170
Sociedad por acciones 13		2,20%	59.309
Sociedad por acciones 14		2,20%	59.309
Sociedad de responsabilidad limitada 45		2,20%	59.309
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	57.961
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	53.378
sub total		72,02%	1.941.547

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2022 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 23	1,98%	53.378
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,93%	52.030
Persona natural 26	1,65%	44.481
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	44.481
Persona natural 39	1,37%	36.933
Persona natural 11	1,32%	35.585
Persona natural 12	1,32%	35.585
Persona natural 15	1,32%	35.585
Persona natural 18	1,19%	32.081
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	31.272
Sociedad por acciones 5	1,02%	27.498
Persona natural 13	0,99%	26.689
Persona natural 16	0,99%	26.689
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	17.793
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	17.793
Persona natural 25	0,66%	17.793
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	17.793
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	17.793
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	17.793
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	17.793
Sociedad de responsabilidad limitada 72	0,62%	16.714
Persona natural 41	0,61%	16.445
Sociedad por acciones 12	0,59%	15.906
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	15.097
Sociedad por acciones 4	0,43%	11.592
Persona natural 43	0,42%	11.323
Persona natural 48	0,38%	10.244
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,33%	8.896
Persona natural 10	0,33%	8.896
Persona natural 47	0,33%	8.896
Persona natural 20	0,33%	8.896
Persona natural 49	0,29%	7.818
Sociedad por acciones 2	0,13%	3.505
Persona natural 42	0,12%	3.235
Total	100%	2.695.848
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		543.201
Saldo al inicio 2022		3.239.049

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46	9,90%	320.666
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,25%	267.222
Sociedad de responsabilidad limitada 45	6,60%	213.776
Persona natural 14	4,95%	160.332
Sociedad de responsabilidad limitada 51	4,65%	150.616
Persona natural 22	3,96%	128.266
Sociedad de responsabilidad limitada 68	3,96%	128.266
Persona natural 24	3,96%	128.266
Sociedad de responsabilidad limitada 69	3,96%	128.266
Persona natural 8	3,30%	106.889
Sociedad de responsabilidad limitada 24	3,30%	106.889
Sociedad por acciones 6	3,30%	106.889
Persona natural 38	3,07%	99.439
Sociedad de responsabilidad limitada 49	2,64%	85.511
Sociedad de responsabilidad limitada 42	2,15%	69.640
Sociedad por acciones 11	2,08%	67.372
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,98%	64.133
Persona natural 23	1,98%	64.133
Persona natural 39	1,96%	63.485
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,93%	62.514
Persona natural 26	1,65%	53.444
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	53.444
Persona natural 11	1,32%	42.755
Persona natural 12	1,32%	42.755
Persona natural 15	1,32%	42.755
Persona natural 18	1,19%	38.545
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	37.573
Sociedad por acciones 5	1,02%	33.038
Persona natural 13	0,99%	32.067
Persona natural 16	0,99%	32.067
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	21.378
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	21.378
Persona natural 25	0,66%	21.378
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	21.378
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	21.378
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	21.378
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	21.378
Persona natural 40	0,62%	20.082
Persona natural 41	0,61%	19.758
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	18.139
Sociedad por acciones 4	0,43%	13.928
Persona natural 42	0,42%	13.604
sub total	97,75%	3.166.170

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 43		0,42%	13.604
Persona natural 37		0,38%	12.308
Empresario individual responsabilidad limitada 2		0,33%	10.689
Persona natural 10		0,33%	10.689
Persona natural 19		0,33%	10.689
Persona natural 20		0,33%	10.689
Sociedad por acciones 2		0,13%	4.211
Total		100%	3.239.049

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidad acumulada	1.064.777	837.230
Utilidad del ejercicio	775.109	617.274
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(300.935)	(389.727)
Total	1.538.951	1.064.777

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	423.197	432.682
Intereses penales	5.191	13.338
Totales	428.378	446.020

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(50.806)	(49.807)
Totales	(50.806)	(49.807)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(25.721)	(17.299)
Auditoría	(1.739)	(8.773)
Deterioro	(133.422)	733
Legales	(5.202)	-
Totales	(166.085)	(25.339)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	257	6.457
Otros gastos	(19.137)	(13.992)
Totales	(18.880)	(7.535)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	18	(3.293)
Utilidad pactos	5.102	145
Totales	5.120	(3.148)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	577.382	257.083
Totales	577.382	257.083

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juegador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación IX no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación IX no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación IX desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	674.568	681.313
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	3.816.257	3.748.409
Total	4.490.825	4.429.722
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	256.026	125.896
Patrimonio	4.234.799	4.303.826
Total	4.490.825	4.429.722

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.135.563	4.481.915
Cartera leasing bruta	4.572.279	5.017.684
Cartera morosa	3.047.123	2.628.656
EDI	436.716	535.769
Ganancia (perdida)	775.109	617.274
Ganancia (perdida) act. Oper.	211.487	370.874
Ganancia bruta	377.572	396.213
Gastos de administración	166.085	25.339
Ingresos actividades ordinarias	428.378	446.020
Intereses y reajustes	582.502	253.935

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	2,6	5,4
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	2,6	5,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,0%	2,9%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	775.109	617.274

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION IX

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	92,1%	101,2%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	66,6%	52,4%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	72,0%	61,1%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	9,6%	10,7%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	14,3%	20,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	14,1%	5,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,1%	8,8%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,1%	8,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	18,7%	13,8%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	22,4%	16,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	17,3%	13,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,1%	88,8%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación X
Correspondiente a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y 31 de diciembre de 2022

CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	225.661	316.140
Activos financieros a costo amortizado	(8)	459.029	392.109
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	954.814	1.040.193
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		1.639.504	1.748.442
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	5.867.030	5.659.142
Total de activos no corrientes		5.867.030	5.659.142
Total de activos		7.506.534	7.407.584

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	264.644	303.056
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		264.644	303.056
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		264.644	303.056
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.024.657	5.561.631
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.217.233	1.542.897
Patrimonio total		7.241.890	7.104.528
Total de patrimonio y pasivos		7.506.534	7.407.584

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	707.196	709.529
Costos de ventas	(13)	(76.609)	(75.709)
Ganancia bruta		630.587	633.820
Gastos de administración	(14)	(429.650)	(146.570)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(50.787)	(25.968)
Ingresos financieros	(16)	5.756	(2.571)
Resultados por unidades de reajuste	(17)	943.919	458.851
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		1.099.825	917.562
Ganancia (pérdida)		1.099.825	917.562
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.099.825	917.562
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		1.099.825	917.562

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2022

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		5.561.631	-	1.542.897	7.104.528	7.104.528
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		5.561.631	-	1.542.897	7.104.528	7.104.528
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	1.099.825	1.099.825	1.099.825
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	1.099.825	1.099.825	1.099.825
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(536.974)	-	(425.489)	(962.463)	(962.463)
Total de cambios en patrimonio		(536.974)	-	674.336	137.362	137.362
Saldo final período actual 31/12/2022		5.024.657	-	2.217.233	7.241.890	7.241.890

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2022		6.273.429	-	1.184.547	7.457.976	7.457.976
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		6.273.429	-	1.184.547	7.457.976	7.457.976
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	917.562	917.562	917.562
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	917.562	917.562	917.562
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(711.798)	-	(559.212)	(1.271.010)	(1.271.010)
Total de cambios en patrimonio		(711.498)	-	358.350	(353.448)	(353.448)
Saldo final período actual 31/12/2022		5.561.931	-	1.542.897	7.104.528	7.104.528

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION X
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2022	01/01/2021
Estado de flujo efectivo directo	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.281.941	1.634.088
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(276.849)	(264.039)
Otros pagos por actividad de operación		(76.018)	(76.540)
Intereses recibidos		5.756	(2.571)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(119)	(200)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		934.711	1.290.738
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(1.025.190)	(1.352.765)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.025.190)	(1.352.765)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo			
		(90.479)	(62.027)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		316.140	378.167
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	225.661	316.140

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación X tiene al 31 de diciembre de 2022, 301 contratos, de los cuales 158 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y 143 adquiridos a Prohogar S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

Por otra parte, San Sebastián Inmobiliaria S.A., en adelante "la gestora", celebrará con una securitizadora un contrato que regulará la securitización y transferencia de los activos acopiados, es decir de los CLH y los Inmuebles a ellos asociados, con todos los derechos que de ellos emanan. En virtud de esto, la gestora, tiene el propósito principal de constituir una cartera de CLH (en adelante la Cartera), por un monto mínimo determinado y cederla a dicha securitizadora para que ésta, a partir de la cartera, emita títulos de deuda de securitización (en adelante los "bonos") en los términos y condiciones que se pactan en los contratos de asociación y dentro del plazo común previsto en los mismos.

Los CLH objeto de la cartera de activos elegibles (activos que adquiere o genera la gestora de acuerdo con pautas y criterios previamente determinados) deberán ser incorporados por la securitizadora a un patrimonio separado con una anticipación mínima de 30 días a la fecha fijada para emitir los bonos.

De este modo, el destino inmediato de los fondos obtenidos a través de los contratos de asociación es la adquisición y generación de CLH para la conformación de la cartera. El destino mediato de los mismos es la adquisición de los bonos.

La conclusión perseguida del negocio acordado es repartir entre los partícipes las ganancias o pérdidas que se obtengan de los flujos provenientes de los CLH adquiridos mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la señalada sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los bonos emitidos por este último.

Se señala, además, que esta cuenta corresponde a nuevos contratos de asociación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con NIC34 "Información Financiera Intermedia", incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2023.

Los estados financieros presentados por la décima cuenta en participación comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera clasificado intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales intermedio se presenta, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- Estado de flujos de efectivo intermedio:

El estado de flujos de efectivo intermedio se presenta, utilizando el método directo, para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

-Estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio:

El estado de cambios en el Patrimonio neto intermedio se presenta para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2 Moneda Funcional

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la cuenta en participación.

2.3 Base de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento (UF), han sido convertidos a pesos chilenos (moneda reporte CLP) a los tipos de cambio observados a la fecha de cada cierre.

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al 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.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IAS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar de la entidad. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción. Posteriormente el reconocimiento inicial es valorizado al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de estos.

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro.

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

La Cuenta en Participación ha entregado viviendas en arriendo con promesa de compraventa, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo con las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de Leasing/Leaseback Habitacional, según su modalidad, clasificados como cuotas a cobrar, en activos a corto y largo plazo, netas de los intereses diferidos por Leasing.

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, la Cuenta en Participación reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, la Cuenta en Participación clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

La Cuenta en Participación clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

31 de diciembre de 2022 y 2021 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. La Cuenta en Participación adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

La Cuenta en Participación da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la Cuenta en Participación es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Cuenta en Participación tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo o pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La Cuenta en Participación estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. La Cuenta en Participación incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 tiene un modelo de 'pérdida esperada'. El modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente.

La Cuenta en Participación no posee activos financieros medidos al costo amortizado, ni activos contractuales o inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, por lo que no reconoce un deterioro por pérdida esperada.

2.8 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.

2.9 Activos disponibles para la venta

Para efectos de la contabilización de las viviendas recuperadas por el no pago de los arrendatarios promitentes compradores se utilizará el método de activos disponibles para la venta, el que se calcula en base al saldo deudor original y deducida la amortización acumulada hasta la fecha de recupero del bien raíz y sumados los gastos en que se ha incurrido para recuperar dicha vivienda.

2.10 Pasivos financieros

La Cuenta en Participación reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Cuenta en Participación se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Cuenta en Participación da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS, (CONTINUACIÓN)

2.11 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, disponibles y vigentes. Además, en este ítem se incluirá los intereses penales que a la fecha han ingresado por concepto de cobro de cuotas atrasadas a los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de julio de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 31 de diciembre de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros *[consolidados]*. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACIÓN)

<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior</i> (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., mantiene un contrato vigente con Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) que reglamenta la prestación de servicios de asesoría y administración para la gestión de contratos de leasing / leaseback habitacional. San Sebastián está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Afianza SpA (antes Progressa Consultores inmobiliarios S.A.) obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios S.A.) y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Afianza SpA con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. no tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo financiero

La gestión del riesgo financiero se enfoca en el control de la administración de las carteras de leasing / leaseback habitacional. Carteras que se encuentran contenidas en los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación celebrados con la sociedad; dichas Cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones contractuales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto del aporte a pagar, compuesto de abono al precio prometido y renta de arrendamiento, no podrá exceder el 25% de la renta conjunta (suma del ingreso líquido del arrendatario promitente comprador más el ingreso del codeudor solidario, si lo hubiere). Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del titular y del codeudor solidario (si lo hubiere). Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% de la renta conjunta antes indicada. Para este efecto, no se considera dentro del aporte el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de los aportes ocurre el primer día del mes “N”, sin embargo, el arrendatario promitente comprador tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mismo mes o el día hábil siguiente. Si al día 13 del mismo mes no se verifica el pago del aporte correspondiente, se envía un primer mensaje de texto (SMS) recordando el pago del aporte respectivo. De persistir el impago se realizan hasta dos contactos telefónicos en el mes “N”, con objeto de lograr un acuerdo de pago para una fecha determinada. En el llamado telefónico se enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 30 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario promitente comprador manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el arrendatario promitente comprador regularice su morosidad con una cuota mensual fija conjuntamente acordada. Afianza SpA realiza un monitoreo mensual del compromiso de pago. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, se envía un segundo mensaje de texto (SMS), en el que se indica la deuda vigente y se solicita el pago del aporte moroso dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

Si se mantiene la deuda del aporte del mes N, Afianza SpA continúa con las acciones de “Tele cobranza” durante los 10 primeros días del mes N+1, pudiendo delegar dichas acciones a terceros, con el objeto de generar un plan de pagos satisfactorio. Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario promitente comprador (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado el aporte del mes N y por ende tampoco ha pagado el aporte del mes N+1, se informa al Boletín Comercial del aporte impago correspondiente al mes N.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

- 1) Arrendatario promitente comprador se puso al día con los aportes impagos.
- 2) Arrendatario promitente comprador tiene plan de pagos
- 3) Arrendatario promitente comprador no paga y aumenta su morosidad

Etapas 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, el ejecutivo de cobranza informa al jefe de cobranza los resultados de las gestiones de cobro. Respecto de los arrendatarios promitentes compradores que no lograron acuerdo de pago, el jefe de cobranza solicita liquidación de deuda para un eventual cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se envía carta al arrendatario promitente comprador informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial. Con todo, el jefe de cobranza tiene las atribuciones para determinar el curso de acción en atención al comportamiento histórico del cliente pudiendo mantener la cobranza en el plano extrajudicial, con el objetivo de generar un plan de pagos o el pago total de la deuda en condiciones abordables para el cliente.

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda. Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastián Inmobiliaria SA podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

Es importante señalar que San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha enfocado su política de cobranza en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa dando siempre las oportunidades que en cada caso amerita el arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador está en situación de incapacidad de pagos, se busca primeramente una solución consensuada como por ejemplo permitir al arrendatario promitente comprador que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar sólo el saldo moroso correspondiendo el excedente del precio de venta para el arrendatario promitente comprador.

Riesgo Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los contratos de leasing / leaseback habitacional, los cuales son gestionados a través de un contrato de administración que tiene la sociedad con Afianza SpA para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que todas las cuentas se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, no incorporan nuevos contratos de leasing o leaseback habitacional, lo que permite acotar la exposición.

Adicionalmente, por la naturaleza del leasing o leaseback habitacional, la sociedad es la dueña de las propiedades (mientras esté vigente el contrato de arriendo con promesa de compraventa); disminuyendo de esta manera la exposición final, quedando acotado al valor del saldo de precio insoluto prometido, quedando como garantía el valor comercial de la propiedad asociada a ese contrato de arriendo con promesa de compraventa.

Cabe señalar, además, que cada cuenta posee distintas etapas dentro de su ciclo de vida:

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período, luego del cual comienza el run off.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing / leaseback habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso producto de la amortización al saldo de precio prometido.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2022	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2021
SSIFL10	Cerrada	11.135	11.039

Por otra parte, la cuenta en participación posee activas políticas de cobranza y gestión con sus arrendatarios promitentes compradores, los cuales mantienen niveles controlados de mora para cada una de las carteras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

A continuación, se adjunta el porcentaje entre las cuotas devengadas vencidas y no pagadas respecto al total de la cartera neta.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL10	14,29%	2,72%	5,66%	26,44%

Con fecha 29 de septiembre de 2022, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 10, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 por M\$27.929.- (el impacto fue en diciembre)

Riesgo de recaudación

Este riesgo tiene relación con la posibilidad de no pago por parte de la empresa encargada de realizar la recaudación de los pagos asociados a los contratos de arriendo con promesa de compraventa. Para este efecto la sociedad ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillo, Unired y Servipag, con las que tiene un contrato de prestación de servicios y Afianza SpA realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Afianza SpA (antes Progressa Consultores Inmobiliarios) cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Inmobiliaria o de una cuenta en participación o de la cartera manejada por ella a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías: (i) riesgo de liquidez de financiamiento: exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados; y (ii) riesgo de liquidez de mercado: exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores. Lo anterior es mitigado por la sociedad con la relación de deuda a garantía que siempre será un incentivo a la voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación con la variación en el tiempo del valor de los inmuebles asociados a los contratos de leasing / leaseback habitacional (valor de adquisición v/s la tasación de mercado) en el periodo de vigencia de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, dado que, ante una desvalorización significativa de los inmuebles asociados, podría generarse una menor voluntad de pago o la cesación definitiva de los pagos por parte de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

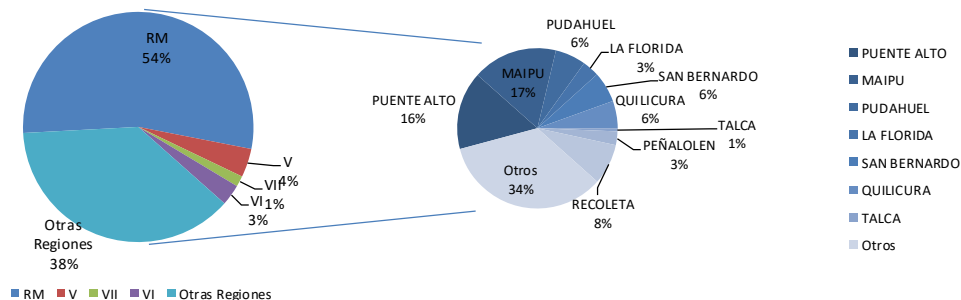
CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráfico siguiente).

SSI/FL10



Distribuciones geográficas a nivel nacional y detalle a nivel de la RM, por cada cuenta

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (54% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 17% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
SalDOS en banco	Peso chileno	7.544	180.400
Pactos*	Peso chileno	218.117	135.740
Caja	Peso chileno	-	-
Total		225.661	316.140

*Los pactos tienen una tasa de 0,90% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corresponden a cuotas por cobrar y respecto a la morosidad de los Arrendatarios Promitentes Compradores son los siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.979.790	1.675.332
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(1.024.976)	(635.139)
Total deudores comerciales		954.814	1.040.193

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	132.597	104.148
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	91.966	75.355
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	153.345	115.680
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	679.678	445.743
Total		1.057.586	740.926

Por vencer	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	135.441	138.057
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	425.547	473.580
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	361.216	322.769
		922.204	934.406

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(635.139)	(526.168)
Movimiento del año	Peso chileno	(389.837)	(108.971)
Provisión al final del año		(1.024.976)	(635.139)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información:

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2022	Monto cartera al 31/12/2022 M\$	N° clientes al 31/12/2021	Monto cartera al 31/12/2021 M\$
Al día	176	-	208	-
1 a 30 días	19	313.680	15	307.159
31 a 60 días	17	653.623	7	125.059
61 a 90 días	11	397.773	9	316.078
91 a 120 días	9	263.878	8	285.551
121 a 150 días	4	224.104	8	148.118
151 a 180 días	3	40.618	4	101.567
181 a 210 días	3	79.829	2	58.457
211 a 250 días	2	23.107	2	52.400
Más de 250 días	57	2.991.995	55	1.610.282
Totales	301	4.988.607	318	3.004.671

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	112.513	94.749
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	114.268	96.811
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	232.248	200.549
Total		459.029	392.109

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.867.030	5.659.142
Total		5.867.030	5.659.142

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing /leaseback habitacional, se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de diciembre de 2022

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	459.029	635.578	1.094.607	-
Entre 1 y 5 períodos	1.765.954	2.061.419	-	3.827.373
Más de 5 períodos	4.101.076	2.112.297	-	6.213.373
Total	6.326.059	4.809.294	1.094.607	10.040.746

Al 31 de diciembre de 2021

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	392.109	622.205	1.014.314	-
Entre 1 y 5 períodos	1.645.971	2.046.151	-	3.692.122
Más de 5 períodos	4.013.171	2.319.113	-	6.332.284
Total	6.051.251	4.987.469	1.014.314	10.024.406

Cabe señalar que no existen acuerdos de arriendos significativos ya que, ya que todos los contratos son individualizados por corresponder a contratos de arriendo con promesa de compraventa, con personas naturales, acogidos a la ley 19.281

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	19.109	19.946
Por pagar a partícipes*	Peso Chileno	217.471	280.198
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	27.186	2.137
Auditoria	Peso Chileno	878	775
Total		264.644	303.056

*Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

31 de diciembre de 2022 y 2021 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguiente

31/12/2022 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Fondo inversión privado 7	14,37%	722.042
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	433.124
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	433.124
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	404.484
Persona natural 8	5,75%	288.917
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	274.346
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	187.922
Persona natural 33	3,45%	173.351
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	144.208
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	144.208
Sociedad anónima cerrada 19	2,87%	144.208
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,50%	125.616
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	115.567
Persona natural 28	2,01%	100.996
Persona natural 36	1,44%	72.355
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	72.355
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	72.355
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	72.355
Sociedad de responsabilidad limitada 46	1,44%	72.355
Sociedad por acciones 9	1,44%	72.355
Persona natural 27	1,15%	57.784
Persona natural 10	1,15%	57.784
Persona natural 32	1,15%	57.784
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	57.784
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	57.784
Sociedad por acciones 8	1,15%	57.784
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	57.784
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	57.784
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	43.715
Persona natural 30	0,86%	43.212
Persona natural 34	0,86%	43.212
Persona natural 35	0,86%	43.212
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	43.212
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	43.212
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	43.212
Sociedad por acciones 11	0,57%	28.641
Persona natural 31	0,57%	28.641
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	28.641
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	28.641
Persona natural 51	0,22%	11.054
Persona natural 50	0,15%	7.537
Total	100,00%	5.024.657
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		536.974
Saldo al inicio 2022		5.561.631

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2021 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad anónima cerrada 2	14,37%	799.207
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	479.413
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	479.413
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	447.711
Persona natural 8	5,75%	319.794
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	303.665
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	208.005
Persona natural 33	3,45%	191.876
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,87%	159.619
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	159.619
Sociedad anónima cerrada 7	2,87%	159.619
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	159.619
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	127.918
Persona natural 28	2,01%	111.789
Persona natural 36	1,44%	80.087
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	80.087
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	80.087
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	80.087
Sociedad de responsabilidad limitada 65	1,44%	80.087
Sociedad por acciones 9	1,44%	80.087
Persona natural 27	1,15%	63.959
Persona natural 10	1,15%	63.959
Persona natural 32	1,15%	63.959
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	63.959
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	63.959
Sociedad por acciones 8	1,15%	63.959
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	63.959
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	63.959
Persona natural 30	0,86%	47.830
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	48.386
Persona natural 34	0,86%	47.830
Persona natural 35	0,86%	47.830
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	47.830
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	47.830
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	47.830
Persona natural 29	0,57%	31.701
Persona natural 31	0,57%	31.701
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	31.701
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	31.701
Total	100,00%	5.561.631

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son las siguientes:

Concepto	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Utilidad acumulada	1.542.897	1.184.547
Utilidad del ejercicio	1.099.825	917.562
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(425.489)	(559.212)
Total	2.217.233	1.542.897

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Intereses leasing	695.358	686.668
Intereses penales	11.838	22.860
Totales	707.196	709.529

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Gasto gestora	(76.609)	(75.709)
Totales	(76.609)	(75.709)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Asesorías	(37.333)	(27.629)
Auditoría	(1.739)	(9.969)
Deterioro	(389.837)	(108.972)
Legales	(741)	-
Totales	(429.650)	(146.570)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Otros ingresos	0	4.786
Otros gastos	(50.787)	(30.755)
Totales	(50.787)	(25.969)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Interés Fondo mutuo	19	(3.016)
Utilidad pactos	5.737	445
Totales	5.756	(2.571)

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Reajuste por UF Leasing	943.919	458.851
Totales	943.919	458.851

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen termino al juicio ROL C – 4052, ante el 2° Jugador Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación X no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta en participación X no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la cuenta en participación X desarrolla, no afecta en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado)

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.639.504	1.748.442
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	5.867.030	5.659.142
Total	7.506.534	7.407.584
	31/12/2022	31/12/2021
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	264.644	303.056
Patrimonio	7.241.890	7.104.528
Total	7.506.534	7.407.584

	31/12/2022	31/12/2021
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	6.855.326	6.313.490
Cartera leasing bruta	7.880.302	6.930.235
Cartera morosa	4.988.607	3.004.671
EDI	1.024.976	616.745
Ganancia (perdida)	1.099.825	917.562
Ganancia (perdida) act. Oper.	200.937	487.250
Ganancia bruta	630.587	633.820
Gastos de administración	429.650	146.570
Ingresos actividades ordinarias	707.196	709.529
Intereses y reajustes	949.675	456.280

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	6,2	5,8
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias) / (Pasivo Circulante) (veces)	6,2	5,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,7%	4,3%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	1.099.825	917.562

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACION X

31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 22.- ANALISIS RAZONADO (No Auditado), (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2022	31/12/2021
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	91,3%	85,2%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	63,3%	43,4%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	68,9%	42,3%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	13,0%	8,9%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	20,5%	20,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	13,9%	7,2%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,2%	10,0%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	2,9%	7,7%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	16,0%	14,5%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	17,9%	14,8%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	14,7%	12,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	89,2%	89,3%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing. de act. ordin.	28,4%	68,7%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.