Estados Financieros

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2014 y 2013

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros Individuales

Correspondiente al período terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Flujo de Efectivo
Estados de Cambio en el Patrimonio

Nota 1	Entidad que reporta	9
Nota 2	Bases de preparación de los estados financieros	12
Nota 3	Políticas contables significativas	12
Nota 4	Nuevos pronunciamiento contables	15
Nota 5	Administración de riesgos financieros	21
Nota 6	Efectivo y equivalente al efectivo	26
Nota 7	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
Nota 8	Inversión cuenta en participación	27
Nota 9	Activos y pasivos por impuestos corrientes	27
Nota 10	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	28
Nota 11	Provisiones	28
Nota 12	Patrimonio Neto atribuible a los accionistas	29
Nota 13	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	29
Nota 14	Resultados acumulados	30
Nota 15	Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	30
Nota 16	Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 17	Gastos de administración	32
Nota 18	Otras ganancias	32
Nota 19	Ingresos financieros	32
Nota 20	Remuneraciones del directorio	32
Nota 21	Contingencias y Compromisos	32
Nota 22	Cauciones obtenidas por terceros	33
Nota 23	Sanciones	33
Nota 24	Hechos relevantes	33
Nota 25	Hechos Posteriores	33
Nota 26	Medio Ambiente	33
Nota 27	Anexo Información complementaria	32

EY
Building a better working world

EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

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 el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2 a los estados financieros. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

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 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Bases de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros, con fecha 17 de octubre de 2014, emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por conceptos de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducida por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas. Al 31 de diciembre de 2014, y por el año terminado en esa fecha la cuantificación del cambio del marco contable también se describe en Nota 2. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos

Nuestra auditoría fue efectuada 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 y Cuenta en Participación VII, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es 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.

Building a better
working world

Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 de San Sebastián Inmobiliaria S.A. fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 24 de marzo de 2014.

Rodrigo Arroyo N. EY LTDA.

Santiago, 17 de marzo de 2015

Estados Financieros

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

31 de diciembre de 2014 y 2013

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(6)	300.065	391.478
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	126.403	108.226
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	24.670	10.653
Activos por impuestos, corrientes	(9)	46.376	36.398
Total Activos corrientes		**497.514**	**546.755**
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(8)	97.903	98.766
Activos por impuestos diferidos	(15)	1.559	1.276
Total de activos no corrientes		**99.462**	**100.042**
Total de activos		**596.976**	**646.797**

Patrimonio y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes		-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	30.333	87.064
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(13)	-	2.628
Otras provisiones, corrientes	(11.a)	85.510	75.431
Pasivos por Impuestos, corrientes	(9)	59.519	76.380
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	(11.b)	6.930	6.382
Total pasivos corrientes		**182.292**	**247.885**
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(15)	1.035	1.458
Total pasivos no corrientes		1.035	1.458
Total pasivos		**183.327**	**249.343**
Patrimonio			
Capital emitido	(12)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(14)	201.777	185.582
Otras reservas		(5.296)	(5.296)
Patrimonio total		**413.649**	**397.454**
Total patrimonio y pasivos		**596.976**	**646.797**

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	639.875	479.141
Ganancia bruta		639.875	479.141
Gasto de administración	(17)	(345.885)	(229.306)
Otras ganancias (pérdidas)	(18)	790	10.757
Ingresos financieros	(19)	13.920	17.229
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		308.700	277.821
Gasto por impuestos a las ganancias	(15)	(48.930)	(36.573)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		259.770	241.248
Ganancia (perdida)		259.770	241.248
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		259.744	241.224
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		26	24
Resultado integral		**259.770**	**241.248**

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2014 31/12/2014 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	610.173	482.834
Otros cobros por actividades de operación	7.312	4.867
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(412.523)	(160.893)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(26.857)	(75.494)
Otros pagos por actividades de operación	(1.985)	-
Impuesto a las ganancias	(51.655)	(29.527)
Otras entradas (salidas) de efectivo	36	8.163
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	124.501	229.950
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Intereses recibidos	17.982	20.211
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.866	(12.806)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	20.848	7.405
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	(236.754)	(228.034)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(8)	360
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(236.762)	(227.674)
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	(91.413)	9.681
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	391.478	381.797
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**300.065**	**391.478**

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014
Expresados en miles de pesos chilenos

	Capital emitido M$	Otras reservas varias M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	217.168	(5.296)	(5.296)	185.582	397.454	-	397.454
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio	217.168	(5.296)	(5.296)	185.582	397.454	-	397.454
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)	-	-	-	259.770	259.770	-	259.770
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	**259.770**	**259.770**	**-**	**259.770**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(243.598)	(243.598)	-	(243.598)
Incrementos por otras aportaciones de los Propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio	-	-	-	23	23	-	23
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	-	-	-	16.195	16.195	-	16.195
Saldo Final Período Anterior 31/12/2014	**217.168**	**(5.296)**	**(5.296)**	**201.777**	**413.649**	**-**	**413.649**

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Capital emitido M$	Otras reservas varias M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	217.168	(5.296)	(5.296)	175.947	387.819	-	387.819
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio	217.168	(5.296)	(5.296)	175.947	387.819	-	387.819
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)	-	-	-	241.248	241.248	-	241.248
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	**241.248**	**241.248**	**-**	**241.248**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(231.613)	(231.613)	-	(231.613)
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	-	-	-	9.635	9.635	-	9.635
Saldo Final Período Anterior 31/12/2013	**217.168**	**(5.296)**	**(5.296)**	**185.582**	**397.454**	**-**	**397.454**

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 Nº 173 de fecha 9 de mayo de 2010.**
Dirección	**:**	**Av. El Bosque Norte # 0177 piso 3 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 Nº 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 Nº 19.281, quedando sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el Nº 173, de fecha 9 de Mayo de 2010, según la Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

Accionistas	Rut	Cantidad de Acciones	Participación
Activa S.P.A	76.120.355-k	9.999	99,99 %
Asesorías Larraín Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Totales		**10.000**	**100 %**

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

Activa SpA., es controlada por Larraín Vial S.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%.-

A su vez son accionistas mayoritarios de Larrain Vial S.A., las sociedades Chacabuco S.A. y Rentas ST Dos Limitada. Chacabuco S.A., tiene un 51,58% y el accionista mayoritario y propietario final de esta sociedad es don Fernando Larraín Peña, Rut. 2.289.493-5, su cónyuge e hijos, quienes ejercen dicha propiedad a través de sociedades intermedias. El otro accionista mayoritario de Larraín Vial S.A., es Rentas ST Dos Limitada con un 38,42%, cuyo propietario final es don Leonidas Vial Echeverría, Rut. 5.719.922-9, quien ejerce dicha propiedad a través de sociedades intermedias.-

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA (CONTINUACION)

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
Santiago Vial Echeverría	Director	7.227.103-3
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697-9
Eric Andrés Vucina Ljubetic	Director	10.992.439-3
Andrés Daniel Trivelli González	Director	12.629.130-2
José Manuel Silva Cerda	Director Suplente	5.860.720-7
Juan Luis Correa Gandarillas	Director Suplente	6.445.074-3
Sebastián Wenz Küpfer	Director Suplente	8.549.671-9
Nicolás Lustig Falcón	Director Suplente	8.664.305-7
Gonzalo Córdova Soto	Director Suplente	10.325.179-6

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se ha orientado a la generación y adquisición de contratos de arriendo con promesa de compraventa y sus respectivas viviendas, también conocido como leasing habitacional. El sistema de financiamiento vía leasing habitacional opera en Chile desde diciembre de 1993, con la promulgación de la Ley Nº 19.281, posteriormente modificada por la Ley Nº 19.401 de agosto de 1995. Este financiamiento pretende ser una alternativa para la adquisición de la primera vivienda en los sectores de la población de menores ingresos, en particular para aquellas personas que arriendan viviendas, pero no cumplen con las condiciones requeridas en los mecanismos de financiamiento hipotecario más tradicionales, como la letra y el mutuo hipotecario.

Por otro lado la Sociedad, dentro de sus actividades propias y desde el año 2010, presta el servicio de asesoría a LarrainVial Activos S.A. Administradora General de Fondos que es una sociedad anónima que administra fondos de inversión. Entre los fondos administrados existen dos que tienen como objeto adquirir mutuos hipotecarios endosables (en adelante "MHE") otorgados para financiar la adquisición de viviendas subsidiadas en conformidad con la legislación habitacional vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

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).

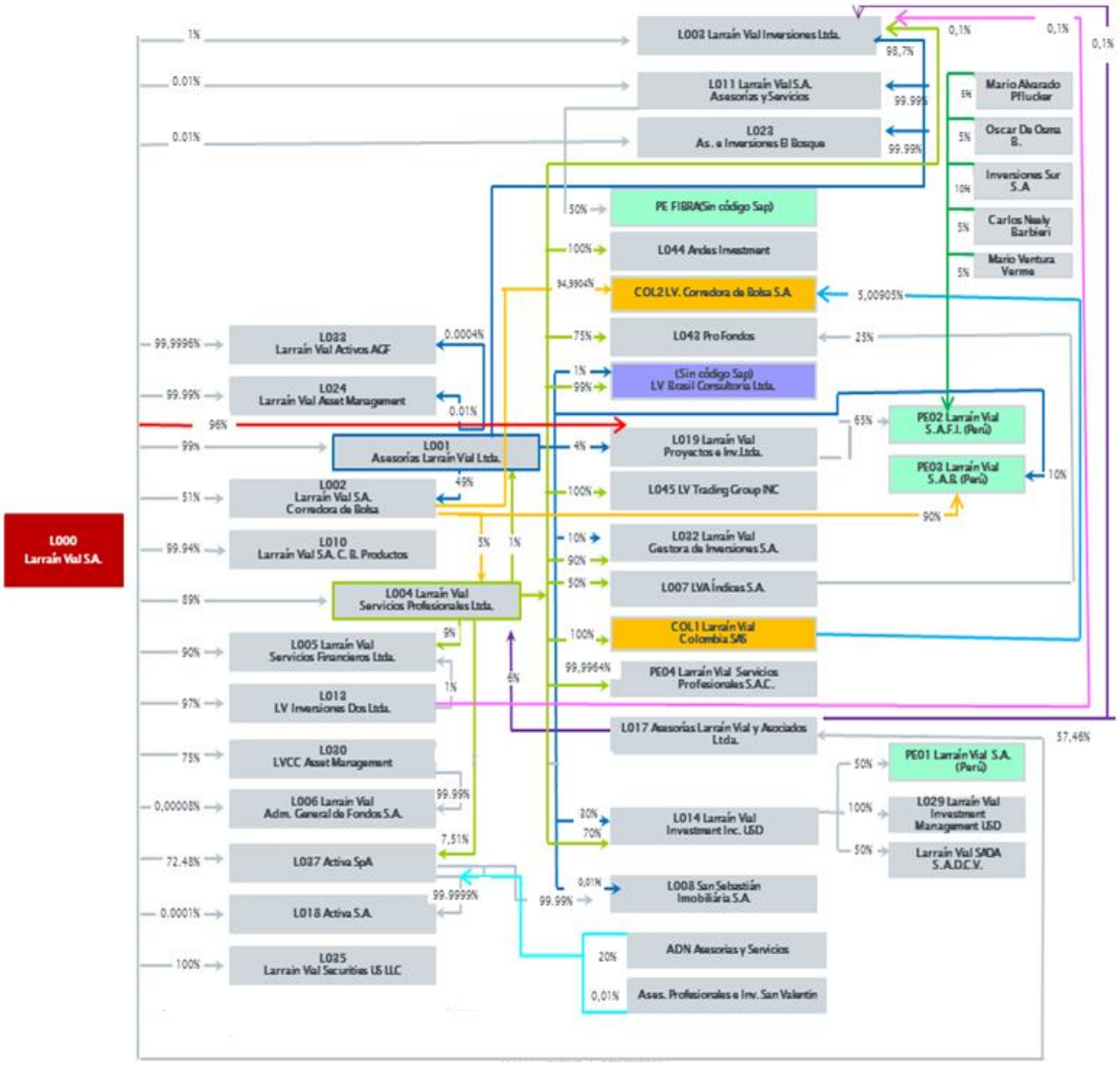
Contratos: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad mantiene vigente Contratos de Asociación o Cuentas en Participación con sus respectivos Contratos de Asociación.

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. Los activos generados o adquiridos son transferidos al patrimonio separado que constituye una Sociedad securitizadora, la que a su vez se encarga de emitir, con cargo al flujo generado por los activos, los títulos de deuda de securitización que finalmente son enajenados en el mercado de capitales.

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA (CONTINUACION)

El grupo económico al cual pertenece San Sebastián Inmobiliaria S.A. y sus partes relacionadas se presentan de acuerdo a la siguiente estructura organizacional.



NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Estados Financieros

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.
Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF, según lo señalado en párrafo siguiente.

La Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular N°856 del 17 de octubre de 2014, establece que las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio. La Sociedad ha registrado un ajuste de M$ 23 por este concepto. Ver nota 14.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo de 2015.

b) Bases de medición

Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Periodo cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera: Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de resultados integrales por Función: por los períodos terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.
- Estados de Flujos de Efectivo: por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 a 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 expresando los datos en miles de pesos.

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 y equivalentes al 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.

b) Instrumentos Financieros

Los valores negociables se presentan valorizados de conformidad a las normas impartidas por IFRS N° 9 (2010).

Cuotas de Fondos Mutuos: De acuerdo a las normas vigentes, las inversiones en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión se presentan valorizadas al valor del rescate que estas presentan a la fecha de cierre de los respectivos Estados Financieros.

c) Deudores de venta

Corresponde a las participaciones cobradas a las Cuentas en Participación, establecidas en el Contrato Interno de cada Cuenta en Participación. La Sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de Deudores de venta es recuperable. Se realizan las facturaciones trimestrales que son canceladas al mes siguiente.

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

El impuesto a la renta de primera categoría al cierre del ejercicio se reconoce sobre la base de la renta líquida imponible determinada de conformidad a la legislación tributaria vigente, reconociendo el gasto por este concepto.

El reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, corresponde a la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias temporarias entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores tributarios. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada. Los impuestos diferidos se presentan netos de acuerdo con NIC 12.

Como se ha mencionado en nota 2, la Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014, establece que las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.

Las tasas aplicadas para la determinación de los impuestos diferidos son las siguientes:

Año	Parcialmente Integrado
2014	21%
2015	22,5%
2016	24%
2017	25,5%
2018	27%

e) Beneficios del personal

Vacaciones del personal

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

Beneficios a corto plazo

No existen beneficios al corto plazo

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 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.

Un activo o pasivo contingente es todo derecho u obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de San Sebastián Inmobiliaria S.A.

g) Reconocimiento de ingresos

La participación como gestor de San Sebastián Inmobiliaria SA 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 Habitacional, 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 Habitacional y se cobra trimestralmente por el saldo de precio al finalizar cada período mensual. Esta participación también se determina y devenga mensualmente.

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

Por otro lado, la Sociedad recibe ingresos por la prestación de servicios de asesoría en la supervisión de las actividades relacionadas a la cobranza y administración de los MHE respecto de los cuales LarrainVial Activos AGF adquiere, en carácter de titular, en sus Fondos de Inversión. La Sociedad tiene derecho a un honorario que se calcula y cobra mensualmente por el saldo deudor de los MHE, al finalizar cada período mensual, que está debidamente establecido en el Contrato que reglamenta la prestación de servicios de asesoría entre San Sebastián y LarrainVial Activos AGF.

h) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

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 habitacional 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 mientras ellos no sean transferidos al patrimonio separado de la respectiva Sociedad securitizadora y distribuir entre los mismos partícipes los Bonos emitidos por este último. Los CLH a adquirir y que se cederán ulteriormente a la Sociedad securitizadora son seleccionados de acuerdo con pautas y criterios convenidos por la gestora y los partícipes.

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.

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACION)

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 la inversiones, extracciones y gastos de los demás participes. 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.

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

	31/12/2014	31/12/2013
	$	$
U.F.	24.627,1	23.309,56

l) Inversión en cuenta en participación

San Sebastián tiene una inversión 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 ajustan para reflejar la participación del inversionista en los activos netos de la asociada (participada).

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 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 Accionistas.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Las nuevas normas y las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el periodo se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos Estados Financieros, estas normativas aún no entran en vigencia, y la Sociedad no las ha aplicado en forma anticipada. A la fecha de estos Estados Financieros la Sociedad sólo ha aplicado NIIF 9 (2010) en forma anticipada.

a) Nuevas normas

		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de Enero de 2018
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas	1 de Enero de 2016
IFRS 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2017

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

IFRS 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el posible impacto de la adopción de estos cambios en los estados financieros.

IFRS 14 "Cuentas Regulatorias Diferidas"

IFRS 14 Cuentas Regulatorias Diferidas, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez IFRS seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que la nueva normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la entidad.

IFRS 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

IFRS 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el consejo de normas internacionales de información financiera (IASB) con el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el consejo de normas de contabilidad financiera (FASB) para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP.

Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2017 y se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada norma en sus Estados Financieros Individuales.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

b) Mejoras y modificaciones de normas

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de Julio 2014 y 1 de Enero de 2016
IFRS 3	Combinación de Negocios	1 de Julio de 2014
IAS 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio de 2014
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipo	1 de Enero de 2016
IAS 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero de 2016
IAS 38	Activos Intangibles	1 de Enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de Enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos Conjuntos	1 de Enero de 2016
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de Enero de 2016
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de Enero de 2016
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero de 2016
IFRS 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	1 de Enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	1 de Enero de 2016
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero de 2016
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero de 2016

IAS 19 "Beneficios a los Empleados"

Las modificaciones a IAS 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

b) Mejoras y modificaciones de normas (continuación)

"Annual Improvements cycle 2012–2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IFRS 3 "Combinaciones de Negocios"

"Annual Improvements cycle 2010–2012", emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. El IASB nota que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* u otras IFRS que potencialmente tienen otros bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a IFRS 9 *Instrumentos Financieros*; sin embargo, se modifica IFRS 9 *Instrumentos Financieros* aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de IFRS 9 *Instrumentos Financieros*. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 40 "Propiedades de Inversión"

"Annual Improvements cycle 2011–2013", emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y que este juicio está basado en la guía de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios*. Además el IASB concluye que IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y IAS 40 *Propiedades de Inversión* no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 34 "Información Financiera Intermedia"

"Annual Improvements cycle 2012–2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 16 "Propiedades, Planta y Equipo", IAS 38 "Activos Intangibles"

IAS 16 y IAS 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a IAS 16 y IAS 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

b) Mejoras y modificaciones de normas (continuación)

IAS 16 "Propiedades, Planta y Equipo", IAS 41 "Agricultura"

Las modificaciones a IAS 16 y IAS 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IFRS 11 "Acuerdos Conjuntos"

Las modificaciones a IFRS 11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 27 "Estados Financieros Separados"

Las modificaciones a IAS 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados"

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IFRS 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"

"Annual Improvements cycle 2012–2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACION)

b) Mejoras y modificaciones de normas (continuación)

IFRS 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar"

"Annual Improvements cycle 2012–2014", emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados", IFRS 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", IAS 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"

Las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

A juicio de la Administración, esta modificación normativa no tiene impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

IAS 1 "Presentación de Estados Financieros"

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 *"Iniciativa de Revelaciones"*. Estas modificaciones a IAS 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen IAS 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Sociedad se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación en sus Estados Financieros.

Normativa por SVS

Con fecha 17 de octubre de 2014, la SVS emitió Oficio Circular N° 856, que establece la forma excepcional de contabilización en patrimonio de las diferencias producidas en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidos por la aplicación de la Ley N° 20.780 *"Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario",* instrucciones que son aplicables a partir de los estados financieros referidos al 30 de septiembre de 2014.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el Comité de Riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que las cuentas SSFIL2, SSFIL3, SSFIL4, SSFIL5 y SSFIL6 se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, estas cuentas no poseen nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dichas cuentas. En el caso de la cuenta SSFIL7 todavía está en el periodo de inversión, sumando nuevos leasing a su cartera. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento) a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre de 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL2	Cerrada	10.693	11.779
SSIFL3	Cerrada	6.333	6.990
SSIFL4	Cerrada	13.284	14.906
SSIFL5	Cerrada	13.447	14.358
SSIFL6	Cerrada	13.405	13.620
SSIFL7	Abierta	14.178	-

Por otra parte, la Sociedad 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.

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

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 buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

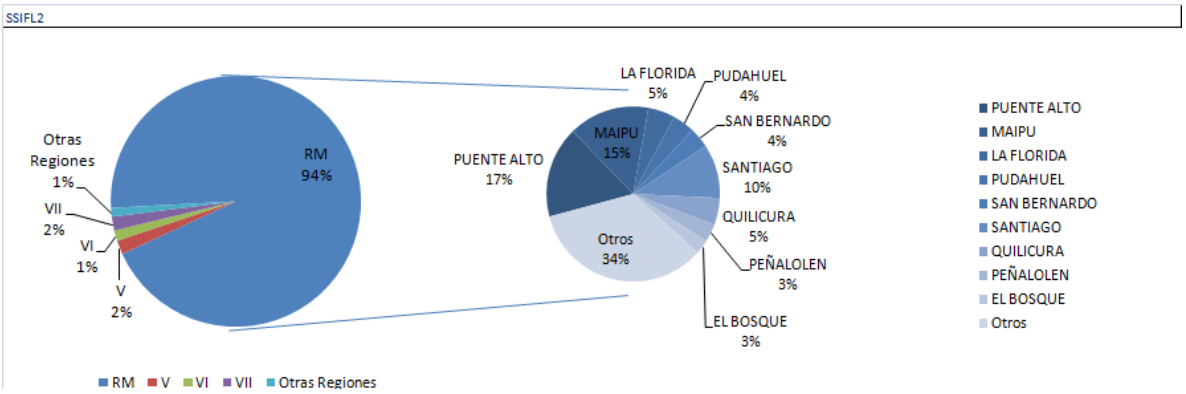
Riesgo de Inflación

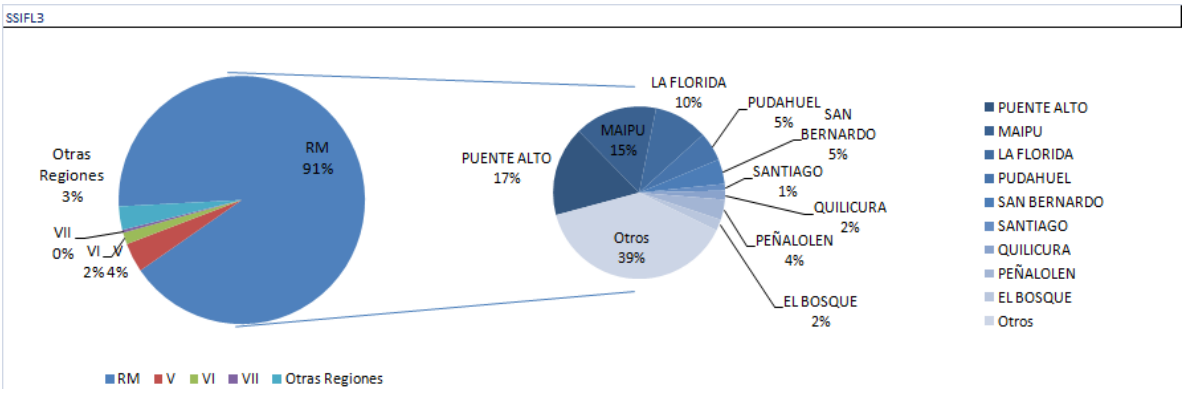
La Sociedad posee todos sus contratos de leasing en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

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

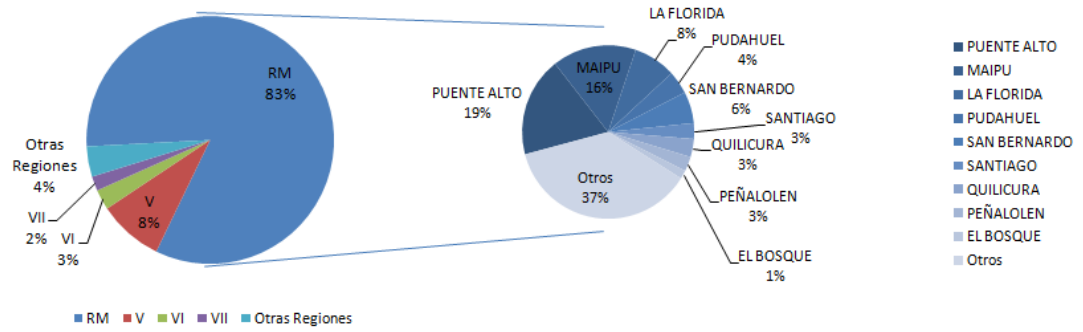




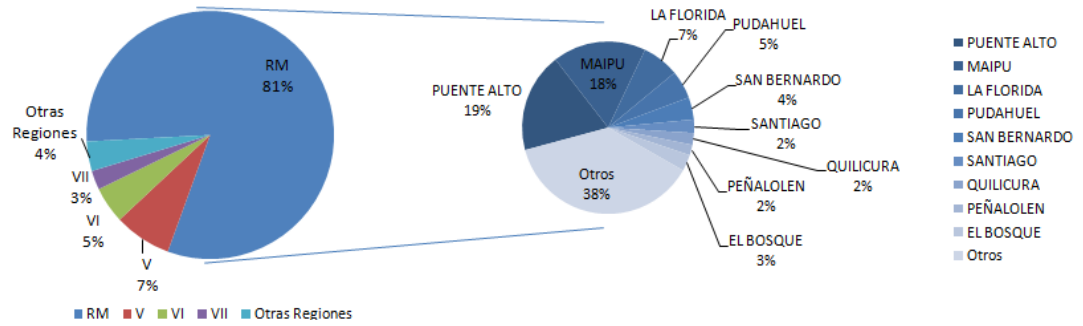
NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Riesgo precio de activos (continuación)

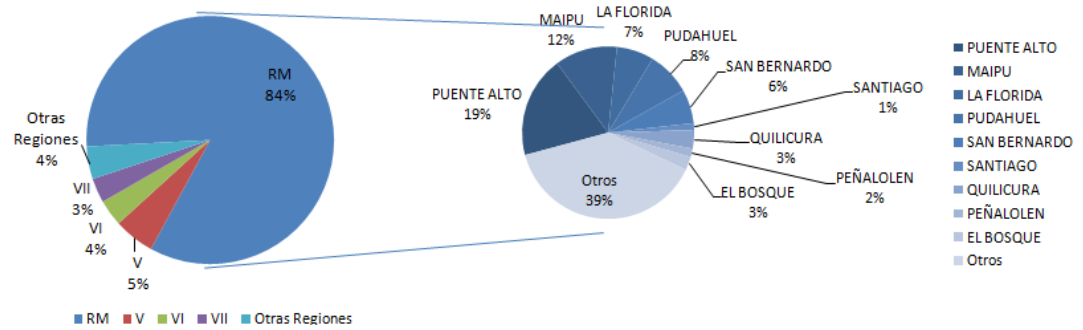
SSIFL4



SSIFL5

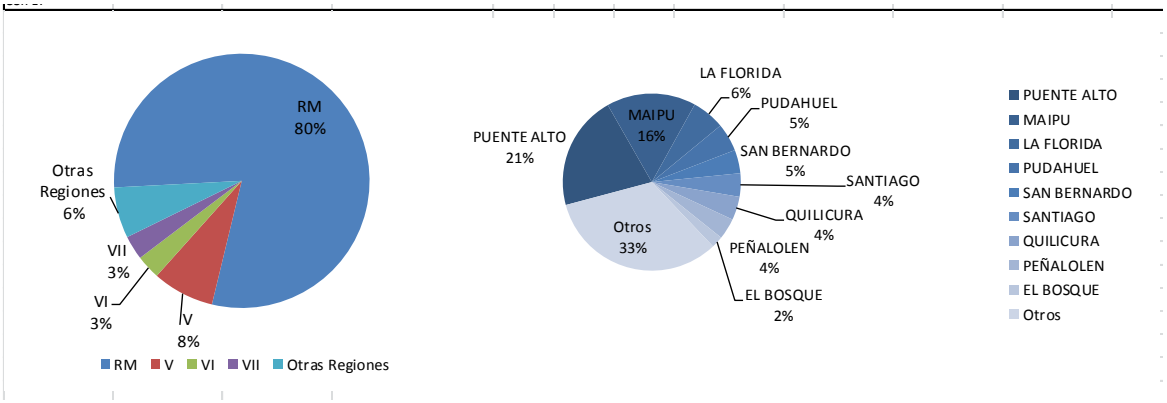


SSIFL6



NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Riesgo precio de activos (continuación)
SSIFL7



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 80% y hasta un 94% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Pesos chilenos	29.430	104.245
Fondo Mutuo	Pesos chilenos	270.635	287.233
Totales		**300.065**	**391.478**

De los Fondos Mutuos podemos señalar que se encuentran invertidos en Instrumentos de Deuda de Corto Plazo con duración menor o igual a 365 días, con cuotas con muy alta protección ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio.

Al 31 de Diciembre del 2014

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M$
FMAHORRO-I	AAFM	M2	209.830,35	1.289,78	270.635
Totales					**270.635**

Al 31 de Diciembre del 2013

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M$
FMAHORRO-I	AAFM	M2	199.071,22	1.442,87	287.233
Totales					**287.233**

NOTA 7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de Deudores y Otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	RUT	Moneda	31/12/2014 CORTO PLAZO M$	31/12/2013 CORTO PLAZO M$
Zenit seguros generales	76.061.223-5	Pesos chilenos	-	1.055
Cuenta en participación II	76.661.770-0	Pesos chilenos	21.654	23.055
Cuenta en participación III	76.661.770-0	Pesos chilenos	12.419	13.056
Cuenta en Participación IV	76.661.770-0	Pesos chilenos	25.891	27.437
Cuenta en Participación V	76.661.770-0	Pesos chilenos	23.445	26.544
Cuenta en Participación VI	76.661.770-0	Pesos chilenos	20.543	17.079
Cuenta en Participación VII	76.661.770-0	Pesos chilenos	18.606	-
Otras cuentas por cobrar		Pesos chilenos	3.845	-
Totales			**126.403**	**108.226**

NOTA 8- INVERSION CUENTAS EN PARTICIPACION

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

Entidad	Aportado en UF	% Por el aportado	Patrimonio M$	Total 2014 M$	Total 2013 M$
Cuenta en participación V	3.786,66	1,39	7.052.231	97.903	98.766

NOTA 9. - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

ACTIVO

	31/12/2014 CORTO PLAZO M$	31/12/2013 CORTO PLAZO M$
Pagos provisionales mensuales	46.326	36.398
Crédito gasto de capacitación	50	-
Totales	**46.376**	**36.398**

PASIVO

	31/12/2014 CORTO PLAZO M$	31/12/2013 CORTO PLAZO M$
Impuesto Único Trabajadores	154	10
Prov. Impuesto a la Renta	49.199	68.238
PPM por pagar	10.166	8.132
Totales	**59.519**	**76.380**

NOTA 10.- 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Instituciones Previsionales, Tesorería	472	559
Otras Cuentas por pagar por recaudación	26.261	84.808
Proveedores	3.600	1.697
Totales	**30.333**	**87.064**

NOTA 11 a.- OTRAS PROVISIONES, CORRIENTES

El detalle de Provisiones al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Provisión dividendos	79.246	72.402
Provisión auditoria	4.926	839
Comisión colocación	-	2.190
Otras provisiones	1.338	-
Totales	**85.510**	**75.431**

NOTA 11 b.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de Provisiones al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Provisión Vacaciones	3.280	2.729
Provisión bonos voluntarios	3.650	3.653
Totales	**6.930**	**6.382**

NOTA 11 c.- MOVIMIENTO DE LAS OTRAS PROVISIONES Y PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Detalle	Dividendos Mínimo M$	Auditoria M$	Comisión colocación M$	Otras Provisiones M$	Vacaciones M$	Bonos voluntarios M$
Saldo al 01/01/2013	**68.823**	**-**	**-**	**-**	**4.693**	**-**
Cargo en Patrimonio	72.402	-	-	-	-	-
Cargos a resultado	-	839	2.190	-	1.964	3.653
Pagos del periodo	(68.823)	-	-	-	(3.928)	-
Cambios en provisiones	**3.579**	**839**	**2.190**	**-**	**(1.964)**	**3.653**
Saldo al 31/12/2013	**72.402**	**839**	**2.190**	**-**	**2.729**	**3.653**
Cargo en Patrimonio	79.246	-	-	-	-	-
Cargos a resultado	-	4.926	-	1.338	1.531	3.650
Pagos del periodo	(72.402)	(839)	(2.190)	-	(980)	(3.653)
Cambios en provisiones	**6.844**	**4.087**	**(2.190)**	**1.338**	**551**	**(3)**
Saldo al 31/12/2014	**79.246**	**4.926**	**-**	**1.338**	**3.280**	**3.650**

NOTA 12.- PATRIMONIO NETO 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 S.P.A	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larraín Vial Ltda.	22	22
			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 por concepto de Reversa de Revalorización de capital la cual se agrega al capital suscrito y pagado.

NOTA 13- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

a) Los saldos entre entidades relacionadas al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes

Por Cobrar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	16.125	10.653
93.883.000-2	Larraín Vial S.A.	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	8.545	-
TOTALES						**24.670**	**10.653**

Por Pagar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
93.883.000-2	Larraín Vial S.A.	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	-	2.628
TOTALES						**-**	**2.628**

b) Las transacciones con empresas relacionadas durante 2014 son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2014 M$
76.213.270-2	Asesorías Larraín Vial Ltda.	Chile	Accionista	Servicios Administrativos	Peso chileno	(2.841)
93.883.000-2	Larraín Vial S.A.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(31.505)
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	180.605
76.724.250-6	Activa S.A.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(165.681)
76.120.355-k	Activa S.p.A.	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(90.190)
TOTALES						**(109.612)**

NOTA 13- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS (CONTINUACION)

c) Remuneraciones personal clave de la empresa

Durante los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 al personal clave de la empresa. Cabe señalar que corresponde a 1 persona.

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Sueldos	19.955	71.836
Totales	**19.955**	**71.836**

NOTA 14.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Ganancias Acumuladas	185.582	175.947
Dividendos pagados	(236.754)	(228.034)
Ganancia del Ejercicio	259.770	241.248
Provisión dividendos	(79.246)	(72.402)
Aplica Provisión dividendos	72.402	68.823
Ajuste oficio circular N°856 SVS	23	-
Totales	**201.777**	**185.582**

Incluye efecto por impuesto diferido en patrimonio, por el incremento en las tasas de impuesto de primera categoría, de acuerdo a la Ley 20.780

NOTA 15.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos*

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activo		
Provisión Vacaciones	738	546
Provisión Gratificación	-	-
Provisión bonos voluntarios	821	730
Totales	**1.559**	**1.276**
Pasivo		
Intereses devengados fondos mutuos	(1.035)	(1.458)
Totales	**(1.035)**	**(1.458)**

b) Provisión Impuesto a la renta**

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Gasto tributario del periodo	46.361	35.880
Totales	**46.361**	**35.880**

NOTA 15.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS (CONTINUACION)

c) Detalle del Impuesto a las ganancias:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Gasto tributario (del periodo)	49.613	35.880
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	(683)	693
Totales	**48.930**	**36.573**

*El Oficio Circular N° 856 de la SVS, de fecha 17 de octubre de 2014 dispuso que las diferencias en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidas por la referida actualización, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio

**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 Sociedades 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.

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

Concepto	31/12/2014	31/12/2013
Tasa impositiva legal	21,0%	20,0%
Gasto diferido (ingreso) por impuestos relativos a la creación		
y reversión de diferencias temporarias-	(5,15%)	(6,84%)
Tasa impositiva efectiva	15,85%	13,16%

Las diferencias temporarias se originan por los Ingresos o ganancias contabilizados en un ejercicio pero que no fueron considerados como ingresos tributarios.

NOTA 16.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, se refieren a la administración de las cuentas en participación administradas por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y que se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ingresos administración Cuenta II	85.331	89.814
Ingresos administración Cuenta III	48.801	51.542
Ingresos administración Cuenta IV	101.740	106.731
Ingresos administración Cuenta V	88.068	94.807
Ingresos administración Cuenta VI	78.751	35.255
Ingresos administración Cuenta VII	42.915	-
Ingresos por asesorías	186.077	93.596
Ingresos por participación en cta V	8.192	7.396
Totales	**639.875**	**479.141**

Estos ingresos corresponden a la participación cobrada a cada una de las cuentas, por concepto de la administración.

NOTA 17.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los Gastos de Administración al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Gastos del personal	31.953	83.121
Gastos bancarios	9	90
Gasto Auditoria	4.947	1.296
Gasto de Patentes	1.985	1.955
Gastos generales	61	113
Suscripciones	82	82
Asesorías administrativas	282.436	140.993
Licencias	1.950	811
Publicaciones	757	785
Legales	11.640	60
Almuerzos	308	-
Gastos notariales	20	-
Multas	2.031	-
Comisión por colocación participes	4.444	-
Seminarios	3.262	-
Totales	**345.885**	**229.306**

NOTA 18.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

El detalle de las Otras ganancias al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Otros ingresos no operacionales	2.161	12.958
Otros gastos no operacionales	(1.371)	(2.201)
Totales	**790**	**10.757**

NOTA 19.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los Ingresos Financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	13.920	17.229
Totales	**13.920**	**17.229**

NOTA 20.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO.

Durante el período, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

NOTA 21.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 22.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre de 2014, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 23.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 24.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, no existen hechos relevantes

NOTA 25.- HECHOS POSTERIORES

Entre 1 de Enero de 2015 y la fecha de presentación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

NOTA 26.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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.

ANEXO INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	35
Cuenta en Participación III	57
Cuenta en Participación IV	79
Cuenta en Participación V	101
Cuenta en Participación VI	124
Cuenta en Participación VII	146

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	453.303	452.054
Otros activos financieros, corrientes	(9)	292.311	265.953
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	488.333	502.504
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		**1.233.947**	**1.220.511**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	5.602.817	5.990.399
Total de activos no corrientes		**5.602.817**	**5.990.399**
Total de activos		**6.836.764**	**7.210.910**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	416.898	450.051
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		**416.898**	**450.051**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		**-**	**-**
Total pasivos		**416.898**	**450.051**
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	5.099.735	5.805.973
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.320.131	954.886
Total Patrimonio		**6.419.866**	**6.760.859**
Total de patrimonio y pasivos		**6.836.764**	**7.210.910**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	662.653	626.285
Costo de ventas	(14)	(85.331)	(89.814)
Ganancia bruta		**577.322**	**536.471**
Gasto de administración	(15)	(20.912)	8.513
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	27.624	63.865
Ingresos financieros	(17)	8.333	12.042
Resultados por unidades de reajuste	(18)	349.672	125.714
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**942.039**	**746.605**
Ganancia (pérdida)		**942.039**	**746.605**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	992.668	1.020.941
Otros cobros por actividades de operación	525.772	522.913
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(184.962)	(123.950)
Otros pagos por actividad de operación	(86.338)	(99.026)
Intereses recibidos	7.823	13.059
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.958)	(8.767)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**1.253.005**	**1.325.170**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.251.756)	(1.439.449)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(1.251.756)**	**(1.439.449)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**1.249**	**(114.279)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**452.054**	**566.333**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**453.303**	**452.054**

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre de 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**5.805.973**	**-**	**954.886**	**6.760.859**	**6.760.859**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re-expresado	**5.805.973**	**-**	**954.886**	**6.760.859**	**6.760.859**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	942.039	942.039	942.039
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**942.039**	**942.039**	**942.039**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(576.794)	-	(706.238)	(1.283.032)	(1.283.032)
Total de cambios en patrimonio	**(576.794)**	**-**	**235.801**	**(340.993)**	**(340.993)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**5.229.179**	**-**	**1.190.687**	**6.419.866**	**6.419.866**

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre de 2013

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	6.532.210	-	814.098	7.346.308	7.346.308
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re-expresado	**6.532.210**	**-**	**814.098**	**7.346.308**	**7.346.308**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	746.605	746.605	746.605
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**746.605**	**746.605**	**746.605**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(726.237)	0	(605.817)	(1.332.054)	(1.332.054)
Total de cambios en patrimonio	**(726.237)**	**0**	**140.788**	**(585.449)**	**(585.449)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	**5.805.973**	**0**	**954.886**	**6.760.859**	**6.760.859**

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación II tiene al 31 de Diciembre del 2014, 427 contratos, de los cuales 15 fueron originados y adquiridos a terceros y 412 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015.

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por La Segunda Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.
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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.
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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

Cabe señalar que la cuenta se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos ingresos de leasing inmobiliarios, dado lo anterior se aprecia una disminución en la exposición de ambas cuentas.

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los Contratos de Asociación o Cuentas en Participación individuales de dicha Cuenta en Participación.

Para mitigar la exposición de cada cartera, la Inmobiliaria ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento de arriendos con promesa de compraventa, los cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, el modelo de negocio implementado por la Inmobiliaria para cada una de las cuentas establece como dueño de la propiedad (durante la vida del leasing) a San Sebastián Inmobiliaria; a San Sebastián Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo esta la diferencia entre el valor final esperado para el leasing menos el valor comercial de la propiedad al momento de no pago del cliente (default).

El valor final de un leasing se determina por el valor del saldo deudor que ese cliente tiene a la fecha de corte.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

El valor comercial de una propiedad se determina en base a una tasación experta que se realiza con un tasador autorizado por la Sociedad. El valor comercial de la propiedad al momento de ser recibida en pago por la resciliación de una operación, por sentencia judicial o transacción extrajudicial es el saldo deudor de esa operación considerando también los gastos generados en la recuperación de dicho inmueble (costas judiciales y procesales, servicios impagos, cuotas en mora, intereses penales, seguros impagos, etc…)

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2013
SSIFL2	Cerrada	10.693	11.779

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,16%	0,20%	0,16%	1,30%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACION)

Riesgo Mercado

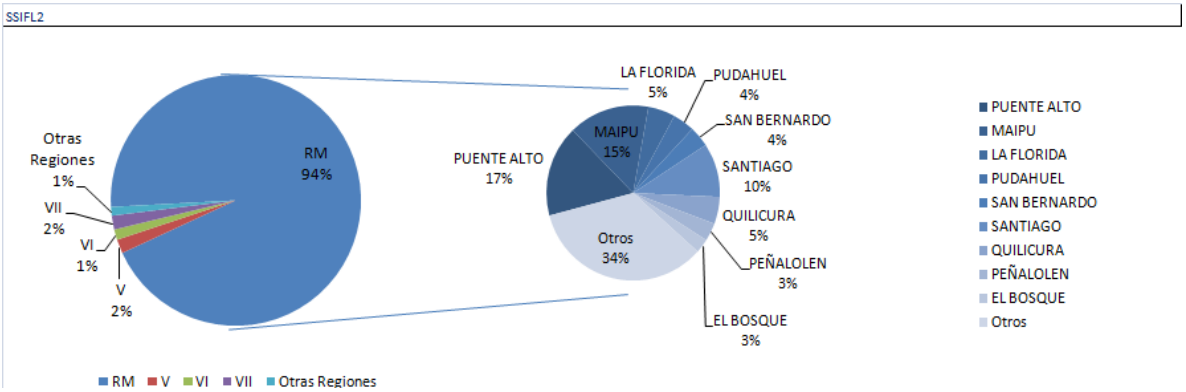
La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.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

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 80% y hasta un 94% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso chileno	66.085	(1.411)
Caja	Peso chileno	-	-
Fondo Mutuo	Peso chileno	387.054	439.502
Inversión en Renta fija	Peso chileno	164	13.963
Totales		**453.303**	**452.054**

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2014 y 2013son los siguientes:

Vencidas y no pagadas

Cuotas por cobrar	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Cuotas vencidas menor de tres meses	54.893	65.362
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	15.969	22.371
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	15.442	20.329
Cuotas vencidas mayor a doce meses	21.632	27.494
Totales	**107.936**	**135.556**

Por vencer

otras cuentas por cobrar	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	78.614	128.983
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	338.858	285.788
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Totales	**417.472**	**414.771**

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	525.408	550.327
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	(37.075)	(47.823)
Total deudores comerciales	Peso chileno	**488.333**	**502.504**

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Provisión al principio del periodo	Peso chileno	47.823	73.027
Movimiento del periodo	Peso chileno	(10.748)*	(25.204)*
Provisión al final del periodo	Peso chileno	**37.075**	**47.823**

* El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	264	-	249	-
1-30 días	64	896.807	76	1.119.590
31-60 días	35	583.890	44	577.850
61-90 días	20	312.320	28	362.106
91-120 días	11	128.261	13	205.276
121-150 días	8	90.011	13	191.726
151-180 días	2	31.633	2	34.450
181-210 días	2	48.717	6	89.634
211-250 días	3	55.575	3	93.833
> 250 días	18	327.368	22	424.029
Totales	**427**	**2.474.582**	**456**	**3.098.494**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES, NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas de Leasing por cobrar Neto, son las siguientes

Activos Financieros Corrientes

Leasing por cobrar neto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	70.182	63.860
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	72.078	65.581
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	150.051	136.512
Totales	**292.311**	**265.953**

Activos Financieros No Corrientes

Leasing por cobrar neto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	5.602.817	5.990.399
Totales	**5.602.817**	**5.990.399**

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES, NO CORRIENTES (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de Diciembre del 2014

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	292.311	607.795	900.106	-
Entre 1 y 5 años	1.417.388	2.078.504	-	3.495.892
Más de 5 años	4.185.429	2.111.125	-	6.296.554
	5.895.128	**4.797.424**	**900.106**	**9.792.446**

Al 31 de Diciembre 2013

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo M$	Largo plazo M$
Hasta 1 año	265.953	646.958	912.911	-
Entre 1 y 5 años	1.333.650	2.259.399	-	3.593.049
Más de 5 años	4.656.749	2.616.638	-	7.273.387
Totales	**6.256.352**	**5.522.995**	**912.911**	**10.866.436**

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 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	21.654	21.905
Por pagar a Participes	384.240	353.264
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Cuenta por Pagar Delta	-	48.339
Otras cuentas por pagar	6.143	22.074
Provisión auditoria	1.231	839
Totales	**416.898**	**450.051**

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

31/12/2014 Participes	Participación	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	764.960	764.960
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	764.960	764.960
Sociedad anónima cerrada 1	10 %	509.974	509.974
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15 %	764.960	764.960
Sociedad anónima cerrada 2	45 %	2.294.881	2.294.881
Totales	**100%**	**5.099.735**	**5.099.735**
Retiro de capital		**706.238**	**706.238**
Capital suscrito y Pagado Inicial 31/12/2013		**5.805.973**	**5.805.973**

31/12/2013 Participes	Participación	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	870.896	870.896
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	870.896	870.896
Sociedad anónima cerrada 1	10 %	580.597	580.597
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15 %	870.896	870.896
Sociedad anónima cerrada 2	45 %	2.612.688	2.612.688
Totales	**100%**	**5.805.973**	**5.805.973**

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 participes 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 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, son los siguientes:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidades Acumuladas	954.886	814.098
Devolución utilidades	(576.794)	(605.817)
Utilidad Del Ejercicio	942.039	746.605
Totales	**1.320.131**	**954.886**

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Intereses leasing	653.141	617.354
Interés penal	9.512	8.931
Totales	**662.653**	**626.285**

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Costo Participación Gestora	(85.331)	(89.814)
Totales	**(85.331)**	**(89.814)**

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Asesorías	(30.353)	(15.382)
Auditoria	(1.253)	(1.296)
Legales	(55)	(13)
Estimación Deudores incobrables	10.749	25.204
Totales	**(20.912)**	**8.513**

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Recaudación de primas seguros	-	10.007
Ganancia (Perdida) por venta propiedades	26.191	49.328
Otros gastos (ingresos)	1.433	783
Ingreso pago cuotas	-	3.747
Totales	**27.624**	**63.865**

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Renta fija	509	(1.017)
Interés Fondo mutuo	7.824	13.059
Totales	**8.333**	**12.042**

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	349.672	125.714
Totales	**349.672**	**125.714**

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Cuenta en Participación Segunda no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Cuenta en Participación Segunda no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Cuenta en Participación Segunda no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Octubre 2014 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.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que la Cuenta en Participación Segunda 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 25.- ANALISIS RAZONADO

ACTIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes	1.233.947	1.220.511
leasing por cobrar a mas de 12 meses	5.602.817	5.990.399
Totales	**6.836.764**	**7.210.910**

PASIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos corrientes	416.898	450.051
Patrimonio	6.419.866	6.760.859
Totales	**6.836.764**	**7.210.910**

Datos	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Cartera Leasing	6.028.190	6.412.819
Cartera leasing bruta	6.065.265	6.460.642
Cartera morosa	2.474.582	3.098.494
Ganancia (perdida)	942.039	746.605
Ganancia (perdida) act. Oper.	556.410	544.984
Ganancia bruta	577.322	536.471
Gastos de administración	20.912	8.513
Ingresos actividades ordinarias	662.653	626.285
Intereses y reajustes	358.005	137.756

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,0	2,7
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,0	2,7
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,5%	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	0	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M$)	942.039	746.605

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACION)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	40,8%	47,3%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	38,5%	45,8%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0,6%	0,7%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	1,5%	1,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,9%	2,1%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,6%	8,4%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	9,2%	8,5%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	15,6%	11,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	17,2%	12,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	13,8%	10,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,1%	85,7%
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	84%	87%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	142,2%	119,2%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	3,2%	1,3%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	3,6%	1,6%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	166.923	301.335
Otros activos financieros, corrientes	(9)	183.107	164.522
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	249.329	169.391
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes totales		**599.359**	**635.248**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	3.214.544	3.454.543
Total de activos no corrientes		**3.214.544**	**3.454.543**
Total de activos		**3.813.903**	**4.089.791**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	157.051	267.254
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		**157.051**	**267.254**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes			
Total pasivos		**157.051**	**267.254**
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	2.873.595	3.245.033
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	783.257	577.504
Total Patrimonio		**3.656.852**	**3.822.537**
Total de patrimonio y pasivos		**3.813.903**	**4.089.791**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	399.437	414.068
Costo de ventas	(14)	(48.801)	(51.542)
Ganancia bruta		**350.636**	**362.526**
Gasto de administración	(15)	(11.760)	(22.683)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	1.373	17.644
Ingresos financieros	(17)	5.135	6.442
Resultados por unidades de reajuste	(18)	194.023	70.145
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**539.407**	**434.074**
Ganancia (pérdida)		**539.407**	**434.074**

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	609.179	560.884
Otros cobros por actividades de operación	190.060	156.648
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(95.329)	(80.995)
Otros pagos por actividad de operación	(49.569)	(44.312)
Intereses recibidos	5.591	9.500
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.714	8.711
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**662.646**	**610.436**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(797.058)	(577.469)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(797.058)**	**(577.469)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(134.412)**	**32.967**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**301.335**	**268.368**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**166.923**	**301.335**

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre de 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**3.245.033**	**-**	**577.504**	**3.822.537**	**3.822.537**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	**3.245.033**	**-**	**577.504**	**3.822.537**	**3.822.537**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	539.407	539.407	539.407
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**539.407**	**539.407**	**539.407**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(371.438)	-	(333.654)	(705.092)	(705.092)
Total de cambios en patrimonio	**(371.438)**	**-**	**205.753**	**(165.685)**	**(165.685)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**2.873.595**	**-**	**783.257**	**3.656.852**	**3.656.852**

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre de 2013

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	3.536.251	-	482.359	4.018.610	4.018.610
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	**3.536.251**	**-**	**482.359**	**4.018.610**	**4.018.610**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	434.074	434.074	434.074
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**434.074**	**434.074**	**434.074**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(291.218)	0	(338.929)	(630.147)	(630.147)
Total de cambios en patrimonio	**(291.218)**	**0**	**95.145**	**(196.073)**	**(196.073)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	**3.245.033**	**0**	**577.504**	**3.822.537**	**3.822.537**

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

NOTA 1. – INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación III tiene al 31 de Diciembre del 2014, 254 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015.

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por La Tercera Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.

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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:
1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Cabe señalar que las cuenta SSFIL3 se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dichas cuentas. Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento); a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.
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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL3	Cerrada	6.333	6.990

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	0,15%	0,14%	0,11%	1,64%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

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 buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

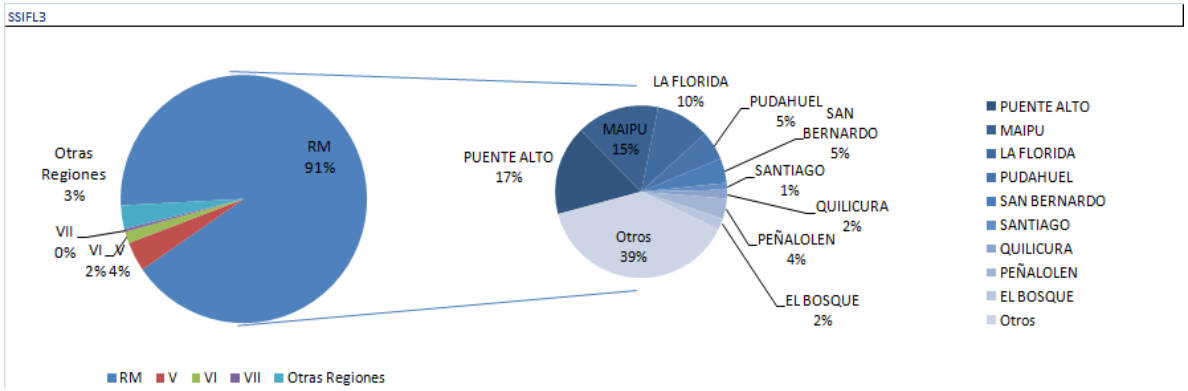
Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (91% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso Chileno	8.944	615
Fondo Mutuo	Peso Chileno	157.979	248.780
Renta fija	Peso Chileno	0	51.940
Totales		**166.923**	**301.335**

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:

Vencidas y no pagadas **Cuotas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	37.311	41.477
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	16.008	16.614
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	12.573	17.353
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	7.217	10.260
Totales		**73.109**	**85.704**

Por vencer **Otras cuentas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	79.220	76.233
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	116.790	35.067
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Totales		**196.010**	**111.300**

Concepto	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	269.119	197.004
Provisión deudores incobrables	Peso Chileno	(19.790)	(27.613)
Total deudores comerciales		**249.329**	**169.391**

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Provisión al principio del periodo	Peso Chileno	(27.613)	(19.277)
Movimiento del periodo*	Peso Chileno	7.823*	(8.336)*
Provisión al final del periodo		**(19.790)**	**(27.613)**

*El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	160	-	159	-
1-30 días	31	434.168	29	502.825
31-60 días	16	229.683	19	294.626
61-90 días	8	116.382	14	233.862
91-120 días	6	77.989	13	149.796
121-150 días	9	119.013	7	45.657
151-180 días	8	173.473	3	112.654
181-210 días	1	14.566	4	128.449
211-250 días	4	68.773	2	44.830
> 250 días	11	180.176	18	294.708
Totales	**254**	**1.414.223**	**268**	**1.580.859**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Por cobrar y por vencer Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	43.843	39.398
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	45.108	40.531
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	94.156	84.593
Totales		**183.107**	**164.522**

Activos Financieros No Corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.214.544	3.454.543
Totales		**3.214.544**	**3.454.543**

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de Diciembre 2014

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	183.107	370.000	553.107	-
Entre 1 y 5 años	888.834	1.238.696	-	2.127.530
Más de 5 años	2.325.710	1.326.418	-	3.652.128
Totales	**3.397.651**	**2.935.114**	**553.107**	**5.779.658**

Al 31 de Diciembre 2013

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo M$	Largo plazo M$
Hasta 1 año	164.522	395.357	559.879	-
Entre 1 y 5 años	854.110	1.359.374	-	2.213.484
Más de 5 años	2.600.433	1.616.441	-	4.216.874
Totales	**3.619.065**	**3.371.172**	**559.879**	**6.430.358**

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 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	12.419	12.678
Por pagar a Participes	Peso chileno	137.421	229.388
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	5.794	24.163
Provisión auditoria	Peso chileno	1.231	839
Totales		**157.051**	**267.254**

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

31/12/2014 Participes	Participación	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	431.039	431.039
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	431.039	431.039
Sociedad anónima cerrada 2	70 %	2.011.517	2.011.517
Totales	**100 %**	**2.873.595**	**2.873.595**
Retiro capital		**371.438**	**371.438**
Capital suscrito y Pagado Inicial 31/12/2013		**3.245.033**	**3.245.033**

31/12/2013 Participes	Participación	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15 %	486.755	486.755
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15 %	486.755	486.755
Sociedad anónima cerrada 2	70 %	2.271.523	2.271.523
Totales	**100 %**	**3.245.033**	**3.245.033**

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 participes integraron y que trimestralmente se amortiza, conforme a la recaudación efectiva deducidos los gastos, que se compone de capital más intereses (Resultados acumulados).

NOTA 12.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidades Acumuladas	577.504	482.359
Devolución utilidades	(333.654)	(338.929)
Utilidad del Ejercicio	539.407	434.074
Totales	**783.257**	**577.504**

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 participes 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 del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Intereses leasing	393.075	407.864
Interés penal	6.362	6.204
Totales	**399.437**	**414.068**

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Gasto Gestora SSI	(48.801)	(51.542)
Totales	**(48.801)**	**(51.542)**

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Asesorías	(18.330)	(13.046)
Auditorias y legales	(1.253)	(1.301)
Estimación deudores incobrables	7.823	(8.336)
Totales	**(11.760)**	**(22.683)**

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Recaudación de primas seguros	-	2.917
Otros gastos (ingresos)	874	(2.842)
Utilidad por venta propiedades	499	12.642
Ingreso pago cuotas	-	4.927
Totales	**1.373**	**17.644**

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	5.591	9.501
Interés renta fija	(456)	(3.059)
Totales	**5.135**	**6.442**

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	194.023	70.145
Totales	**194.023**	**70.145**

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014, no existen hechos relevantes.

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Octubre del 2014 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.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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 25.- ANALISIS RAZONADO

ACTIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes	561.206	635.248
leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.247.720	3.454.543
Totales	**3.808.926**	**4.089.791**

PASIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos corrientes	164.473	267.254
Patrimonio	3.644.453	3.822.537
Totales	**3.808.926**	**4.089.791**

Datos	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Cartera Leasing	3.570.640	3.720.562
Cartera leasing bruta	3.596.800	3.748.175
Cartera morosa	1.587.708	1.580.859
Ganancia (perdida)	389.586	434.074
Ganancia (perdida) act. Oper.	286.948	339.843
Ganancia bruta	264.913	362.526
Gastos de administración	14.856	22.683
Ingresos actividades ordinarias	301.804	414.068
Intereses y reajustes	139.025	76.587

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,8	2,4
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,8	2,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,3%	7%
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$)	539.407	434.074

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACION)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
7.a) Cartera Leasing / total de activos	91,6%	91%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	40,3%	42,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	38,7%	41,4%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0,6%	0,7%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	1,4%	1,7%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	0	0
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	0	0
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,7%	2,1%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10%	9,7%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	9,7%	9,1%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	15,4%	11,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	17,3%	12,8%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	14,1%	10,6%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,6%
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	84,8%	82,1%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	135%	104,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	2,9%	5,5%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	3,4%	6,3%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	367.081	529.758
Otros activos financieros, corrientes	(9)	352.347	318.925
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	770.039	459.917
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	9.908
Total activos corrientes		**1.489.467**	**1.318.508**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(9)	6.713.423	7.285.911
Total de activos no corrientes		**6.713.423**	**7.285.911**
Total de activos		**8.202.890**	**8.604.419**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(10)	364.963	597.979
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		**364.963**	**597.979**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes			
Total pasivos		**364.963**	**597.979**
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	6.225.028	6.899.301
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.612.899	1.107.139
Total Patrimonio		**7.837.927**	**8.006.440**
Total de patrimonio y pasivos		**8.202.890**	**8.604.419**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	843.253	889.912
Costo de ventas	(14)	(101.740)	(106.731)
Ganancia bruta		**741.513**	**783.181**
Gasto de administración	(15)	(6.671)	(90.926)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	32.685	21.138
Ingresos financieros	(17)	9.536	10.090
Resultados por unidades de reajuste	(18)	420.835	152.081
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**1.197.898**	**875.564**
Ganancia (pérdida)		**1.197.898**	**875.564**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	1.219.281	1.057.625
Otros cobros por actividades de operación	348.865	562.109
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(156.727)	(136.735)
Otros pagos por actividad de operación	(103.013)	(87.305)
Intereses recibidos	8.660	16.484
Otras entradas (salidas) de efectivo	8.951	8.151
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**1.326.017**	**1.420.329**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.488.694)	(1.344.305)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(1.488.694)**	**(1.344.305)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(162.677)**	**76.024**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**529.758**	**453.734**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**367.081**	**529.758**

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**6.899.301**	**-**	**1.107.139**	**8.006.440**	**8.006.440**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**6.899.301**	**-**	**1.107.139**	**8.006.440**	**8.006.440**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	1.197.898	1.197.898	1.197.898
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**1.197.898**	**1.197.898**	**1.197.898**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(674.273)	-	(692.138)	(1.366.411)	(1.366.411)
Total de cambios en patrimonio	**(674.273)**	**-**	**505.760**	**(168.513)**	**(168.513)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**6.225.028**	**-**	**1.612.899**	**7.837.927**	**7.837.927**

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2013

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	7.682.359	-	886.175	8.568.534	8.568.534
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**7.682.359**	**-**	**886.175**	**8.568.534**	**8.568.534**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	875.564	875.564	875.564
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**875.564**	**875.564**	**875.564**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(783.058)	0	(654.600)	(1.437.658)	(1.437.658)
Total de cambios en patrimonio	**(783.058)**	**0**	**220.964**	**(562.094)**	**(562.094)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	**6.899.301**	**0**	**1.107.139**	**8.006.440**	**8.006.440**

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación IV tiene al 31 de Diciembre del 2014, 513 contratos, de los cuales 36 fueron originados y adquiridos a terceros y 477 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por La Cuarta Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.

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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.
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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:
1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Cabe señalar que la cuenta SSFIL3 se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no poseen nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dicha cuenta. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento); a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL4	Cerrada	13.284	14.906

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	0,31%	0,24%	0,18%	2,40%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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 buena voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

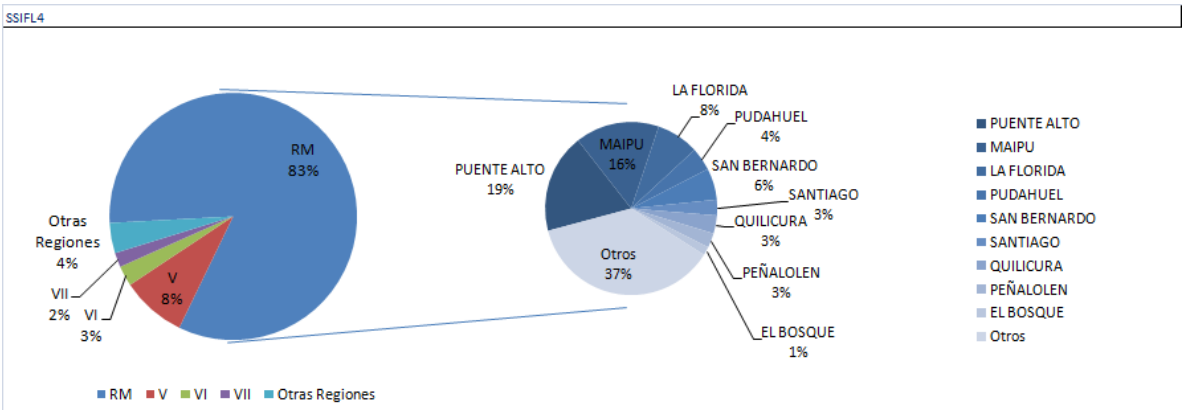
Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (83% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso chileno	14.159	6.475
Fondo Mutuo	Peso chileno	352.922	487.288
Renta fija	Peso chileno	-	35.995
Totales		**367.081**	**529.758**

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:

Vencidas y no pagadas Cuotas por cobrar	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	95.896	114.863
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	38.720	49.266
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	45.496	56.279
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	39.058	54.817
Totales		**219.170**	**275.225**

Por vencer Otras cuentas por cobrar	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	123.764	137.117
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	511.659	158.671
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Totales		**635.423**	**295.788**

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	854.593	571.013
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	(84.554)	(111.096)
Total deudores comerciales		**770.039**	**459.917**

Además se presenta conciliación de provisión deudores incobrables:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Provisión al principio del periodo	Peso chileno	(111.096)	(46.977)
Movimiento del periodo	Peso chileno	26.542	(64.119)*
Provisión al final del periodo		**(84.554)**	**(111.096)**

* El movimiento del periodo corresponde a un aumento de las cuotas impagas a más de 6 cuotas

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	269	-	262	-
1-30 días	69	1.044.715	67	920.955
31-60 días	45	712.381	64	1.025.282
61-90 días	26	393.946	32	478.692
91-120 días	29	401.290	32	434.245
121-150 días	10	118.664	15	190.013
151-180 días	7	96.029	9	132.732
181-210 días	3	45.853	3	137.385
211-250 días	8	119.278	5	55.293
> 250 días	47	793.776	60	972.580
Totales	**513**	**3.725.932**	**549**	**4.347.177**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

Cuentas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Propiedades recuperadas	-	8.729
Costo Recuperación de Propiedades	-	1.179
Totales	**-**	**9.908**

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Activos financieros corrientes

Leasing por cobrar neto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	84.405	76.372
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	86.835	78.569
Con vencimiento entre siete y doce meses	181.107	163.984
Totales	**352.347**	**318.925**

Activos financieros no corrientes

leasing por cobrar neto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	6.713.423	7.285.911
Totales	**6.713.423**	**7.285.911**

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES (CONTINUACIÓN)

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

31 de Diciembre del 2014

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	352.347	775.130	1.127.477	-
Entre 1 y 5 años	1.822.003	2.625.676	-	4.447.679
Más de 5 años	4.891.420	2.817.104	-	7.708.524
Totales	**7.065.770**	**6.217.910**	**1.127.477**	**12.156.203**

31 de Diciembre 2013

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo M$	Largo plazo M$
Hasta 1 año	318.925	836.875	1.155.800	-
Entre 1 y 5 años	1.704.215	2.915.340	-	4.619.555
Más de 5 años	5.581.696	3.548.817	-	9.130.513
Totales	**7.604.836**	**7.301.032**	**1.155.800**	**13.750.068**

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 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	25.891	26.047
Por pagar a Participes	Peso chileno	329.529	451.813
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	8.312	119.280
Provisión auditoria	Peso chileno	1.231	839
Totales		**364.963**	**597.979**

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

Retiro capital		**674.273**	**674.273**
Capital suscrito y Pagado Inicial 31/12/2013		**6.899.301**	**6.899.301**
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	933.754	933.754
Sociedad de responsabilidad limitada 4	70%	4.357.520	4.357.520
Totales	**100 %**	**6.225.028**	**6.225.028**

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS (CONTINUACION)

31/12/2013 Participes	Participación	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	1.034.895	1.034.895
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	1.034.895	1.034.895
Sociedad de responsabilidad limitada 4	70%	4.829.511	4.829.511
Totales	**100 %**	**6.899.301**	**6.899.301**

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 participes 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 12.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidades Acumuladas	1.107.139	886.175
Devolución utilidades	(692.138)	(654.600)
Utilidad del Ejercicio	1.197.898	875.564
Totales	**1.612.899**	**1.107.139**

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 participes 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 del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Intereses leasing	830.854	878.860
Interés penal ganado	12.400	11.052
Totales	**843.254**	**889.912**

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Gasto gestora	(101.740)	(106.731)
Totales	**(101.740)**	**(106.731)**

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Asesorías	(30.458)	(25.498)
Auditorias y legales	(2.755)	(1.309)
Estimación Deudores incobrables	26.542	(64.119)
Totales	**(6.671)**	**(90.926)**

NOTA 16 – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Recaudación de primas seguros	-	12.419
Otros ingresos	3.830	13.240
Otros gastos	(246)	(4.521)
Utilidad por venta propiedades	29.101	-
Totales	**32.685**	**21.138**

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	8.660	16.484
Interés renta fija	876	(6.394)
Totales	**9.536**	**10.090**

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 losresultado por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	420.836	152.081
Totales	**420.836**	**152.081**

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero del 2015 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.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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 25.- ANALISIS RAZONADO

	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVOS	**M$**	**M$**
Activos corrientes	1.489.467	1.318.508
leasing por cobrar a mas de 12 meses	6.713.423	7.285.911
Totales	**8.202.890**	**8.604.419**
	31/12/2014	**31/12/2013**
PASIVOS	**M$**	**M$**
Pasivos corrientes	364.363	597.979
Patrimonio	7.837.927	8.006.440
Totales	**8.202.290**	**8.604.419**

	31/12/2014	31/12/2013
Datos	**M$**	**M$**
Cartera Leasing	7.284.459	7.860.211
Cartera leasing bruta	7.369.013	7.971.307
Cartera morosa	3.725.932	4.347.177
Ganancia (perdida)	1.197.898	875.564
Ganancia (perdida) act. Oper.	734.842	692.255
Ganancia bruta	741.513	783.181
Gastos de administración	6.671	90.926
Ingresos actividades ordinarias	843.253	889.912
Intereses y reajustes	430.371	162.171

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,1	2,2
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,1	2,2
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,6%	7,5%
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$)	1.197.898	875.564
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	88,8%	91,3%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	50,6%	54,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	47,5%	54,3%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1,1%	1,4%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	2,6%	2,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	0	0
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	0	0

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,9%	2,1%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,2%	10%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	10,1%	11,1%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	16,4%	12,3%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	18%	10,2%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	14,6%	88%
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	87,9%	77,8%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	142,1%	98,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	0,8%	10,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	0,9%	11,6%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	279.507	276.411
Otros activos financieros, corrientes	(8)	248.615	217.862
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	363.565	224.837
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			-
Total activos corrientes		**891.687**	**719.110**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(8)	6.409.870	6.608.101
Total de activos no corrientes		**6.409.870**	**6.608.101**
Total de activos		**7.301.557**	**7.327.211**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(9)	249.326	272.492
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Pasivos corrientes totales		**249.326**	**272.492**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		**-**	**-**
Total pasivos		**249.326**	**272.492**
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	6.127.646	6.544.350
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	924.585	510.369
Patrimonio total		**7.052.231**	**7.054.719**
Total de patrimonio y pasivos		**7.301.557**	**7.327.211**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	769.678	777.360
Costo de ventas	(13)	(88.068)	(91.153)
Ganancia bruta		**681.610**	**686.207**
Gasto de administración	(14)	(64.073)	(136)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(1.551)	(77.504)
Ingresos financieros	(16)	4.260	6.403
Resultados por unidades de reajuste	(17)	384.056	133.888
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**1.004.302**	**748.858**
Ganancia (pérdida)		**1.004.302**	**748.858**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	959.108	930.766
Otros cobros por actividades de operación	244.513	156.453
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(106.870)	(664.163)
Otros pagos por actividades de operación	(87.615)	(72.796)
Intereses recibidos	4.260	6.403
Otras entradas (salidas) de efectivo	15.123	1.853
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**1.028.519**	**358.516**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	485.393
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.025.423)	(636.784)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(1.025.423)**	**(151.391)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**3.096**	**207.125**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**276.411**	**69.286**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**279.507**	**276.411**

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**6.544.350**	**-**	**510.369**	**7.054.719**	**7.054.719**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**6.544.350**	**-**	**510.369**	**7.054.719**	**7.054.719**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	1.004.302	1.004.302	1.004.302
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**1.004.302**	**1.004.302**	**1.004.302**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(416.704)	-	(590.086)	(1.006.790)	(1.006.790)
Total de cambios en patrimonio	**(416.704)**	**-**	**414.216**	**(2.488)**	**(2.488)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**6.127.646**	**-**	**924.585**	**7.052.231**	**7.052.231**

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2013

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	6.401.067	-	296.332	6.697.399	6.697.399
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	**6.401.067**	**-**	**296.332**	**6.697.399**	**6.697.399**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	748.858	748.858	748.858
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**748.858**	**748.858**	**748.858**
Emisión de patrimonio	485.393	-	-	485.393	485.393
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(342.110)	0	(534.821)	(876.931)	(876.931)
Total de cambios en patrimonio	**143.283**	**0**	**214.037**	**357.320**	**357.320**
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	**6.544.350**	**0**	**510.369**	**7.054.719**	**7.054.719**

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación V tiene al 31 de Diciembre del 2014, 432 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015.

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por La Quinta Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.

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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:
1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Cabe señalar que la cuenta SSFIL5 se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no posee nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dicha cuenta. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento); a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional,, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL5	Cerrada	13.447	14.358

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	0,17%	0,22%	0,16%	2,35%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Riesgo Mercado

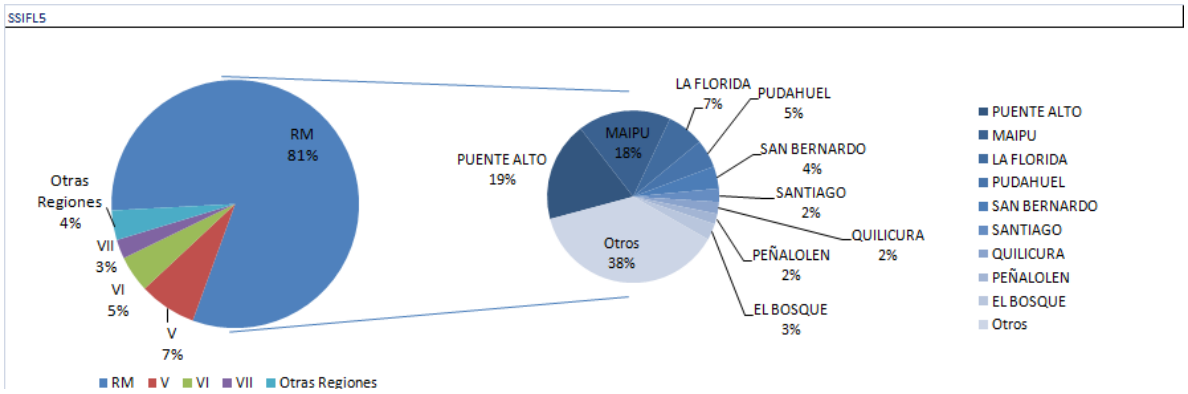
La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.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

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (81% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso chileno	46.163	1.390
Fondo Mutuo	Peso chileno	233.344	275.021
Totales		**279.507**	**276.411**

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:

Vencidas y no pagadas **Cuotas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	87.726	86.138
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	42.276	33.919
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	44.071	21.829
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	24.679	4.395
Totales		**198.752**	**146.281**

Por vencer **Otras cuentas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	92.995	104.421
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	140.567	359
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Totales		**233.562**	**104.780**

Concepto	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	432.314	251.061
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	(68.749)	(26.224)
Total deudores comerciales		**363.565**	**224.837**

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	217	-	218	-
1 a 30 días	60	964.900	95	1.546.419
31 a 60 días	44	711.523	38	635.999
61 a 90 días	23	346.081	19	278.238
91 a 120 días	11	205.619	19	303.563
121 a 150 días	10	151.881	16	273.878
151 a 180 días	10	148.304	10	176.753
181 a 210 días	6	88.199	7	117.889
211 a 250 días	11	240.183	7	129.322
> 250 días	40	761.132	24	392.104
Totales	**432**	**3.617.822**	**453**	**3.854.165**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Activos financieros corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	59.535	52.172
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	61.247	53.672
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	127.833	112.018
Totales		**248.615**	**217.862**

Activos financieros no corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	6.409.870	6.608.101
Totales		**6.409.870**	**6.608.101**

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES (CONTINUACION)

Al 31 de Diciembre 2014

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	248.615	733.060	981.675	-
Entre 1 y 5 años	1.331.512	2.595.186	-	3.926.698
Más de 5 años	5.078.358	3.459.847	-	8.538.205
Totales	**6.658.485**	**6.788.093**	**981.675**	**12.464.903**

Al 31 de Diciembre 2013

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	217.862	753.624	971.486	0
Entre 1 y 5 años	1.166.551	2.719.398	0	3.885.949
Más de 5 años	5.441.550	4.055.854	0	9.497.404
Totales	**6.825.963**	**7.528.876**	**971.486**	**13.383.353**

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 del 2014 y 2013 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	23.445	21.983
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	3.496	10.364
Por pagar a participes	Peso chileno	221.154	239.306
Provisión auditoria	Peso chileno	1.231	839
Totales		**249.326**	**272.492**

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 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.

31/12/2014 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,6%	955.913
Sociedad de responsabilidad limitada 4	8,2%	502.467
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,4%	269.616
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,6%	710.807
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,1%	312.510
Sociedad anónima cerrada 3	3,7%	226.723
Sociedad anónima cerrada 4	16,4%	1.004.934
Sociedad anónima cerrada 5	1,4%	85.787
Sociedad por acciones 1	7,2%	441.191
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,1%	1.415.486
Fondo inversión privado	3,3%	202.212
Totales	**100%**	**6.127.646**
Devolución capital		**416.704**
Capital al principio periodo		**6.544.350**

31/12/2013 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,6%	1.020.919
Sociedad de responsabilidad limitada 4	8,2%	536.637
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,4%	287.951
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,6%	759.145
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,1%	333.762
Sociedad anónima cerrada 3	3,7%	242.141
Sociedad anónima cerrada 4	16,4%	1.073.273
Sociedad anónima cerrada 5	1,4%	91.621
Sociedad por acciones 1	7,2%	471.193
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,1%	1.511.744
Sociedad de responsabilidad limitada 12	3,3%	215.964
Totales	**100%**	**6.544.350**

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.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidades Acumuladas	510.369	296.332
Devolución utilidades	(590.086)	(534.821)
Utilidad del Ejercicio	1.004.302	748.858
Totales	**924.585**	**510.369**

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Intereses leasing	759.659	772.683
Interés penal ganado	10.019	4.677
Totales	**759.678**	**777.360**

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Gasto gestora	(88.068)	(91.153)
Totales	**(88.068)**	**(91.153)**

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Asesorías	(20.295)	(50.405)
Auditorias y legales	(1.253)	(1.336)
Deudores incobrables	(42.525)	(25.763)
Totales	**(64.073)**	**(77.504)**

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Otros ingresos no operacionales	-	2.859
Otros gastos	(1.551)	(2.995)
Totales	**(1.551)**	**(136)**

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	4.260	6.403
Totales	**4.260**	**6.403**

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	384.056	133.888
Totales	**384.056**	**133.888**

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Octubre del 2014 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.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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 24.- ANALISIS RAZONADO

	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVOS	**M$**	**M$**
Activos corrientes	891.687	719.110
leasing por cobrar a más de 12 meses	6.409.870	6.608.101
Totales	**7.301.557**	**7.327.211**
	31/12/2014	**31/12/2013**
PASIVOS	**M$**	**M$**
Pasivos corrientes	249.326	272.492
Patrimonio	7.052.231	7.054.719
Totales	**7.301.557**	**7.327.211**

	31/12/2014	31/12/2013
Datos	**M$**	**M$**
Cartera Leasing	6.863.558	7.023.288
Cartera leasing bruta	6.932.307	7.049.512
Cartera morosa	3.617.822	3.854.165
Ganancia (perdida)	1.004.302	755.232
Ganancia (perdida) act. Oper.	617.537	699.856
Ganancia bruta	681.610	686.207
Gastos de administración	64.073	77.504
Ingresos actividades ordinarias	769.678	777.360
Intereses y reajustes	388.316	146.665

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,6	2,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,6	2,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,5%	3,9%
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$)	1.004.302	755.232
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	94%	95,9%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	52,2%	54,7%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	51,3%	54,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1%	0,4%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	1,9%	0,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	0	0
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	0	0
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,7%	2,1%

8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,9%	9,8%
8.c) Ganancia (perdidas) de act. Oper / Cartera Leasing	9%	10%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	14,6%	10,8%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	16,6%	12%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	13,8%	10,3%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,6%	88,3%
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	80,2%	90%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	130,5%	97,1%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	8,3%	10%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	9,4%	11,3%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VI
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	169.868	1.054.749
Otros activos financieros, corrientes	(8)	196.555	168.158
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	203.394	147.664
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		**569.817**	**1.370.571**
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(8)	6.118.718	6.032.718
Total de activos no corrientes		**6.118.718**	**6.032.718**
Total de activos		**6.688.535**	**7.403.289**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(9)	197.796	759.932
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Pasivos corrientes totales		**197.796**	**759.932**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes			
Total pasivos		**197.796**	**759.932**
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.802.748	6.362.783
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	687.991	280.574
Patrimonio total		**6.490.739**	**6.643.357**
Total de patrimonio y pasivos		**6.688.535**	**7.403.289**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	703.986	272.587
Costo de ventas	(13)	(78.750)	(35.255)
Ganancia bruta		**625.236**	**237.332**
Gasto de administración	(14)	(100.885)	(68.857)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(3.263)	344
Ingresos financieros	(16)	11.839	37.541
Resultados por unidades de reajuste	(17)	347.693	74.214
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**880.620**	**280.574**
Ganancia (pérdida)		**880.620**	**280.574**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	823.230	254.539
Otros cobros por actividades de operación	155.993	64.111
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(940.113)	(5.624.956)
Otros pagos por actividades de operación	(78.751)	(35.337)
Intereses recibidos	12.253	37.541
Otras entradas (salidas) de efectivo	9.533	(3.932)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(17.855)**	**(5.308.034)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	6.362.783
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(867.026)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(867.026)**	**6.362.783**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(884.881)**	**1.054.749**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**1.054.749**	**-**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**169.868**	**1.054.749**

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**6.362.783**	**-**	**280.574**	**6.643.357**	**6.643.357**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**6.362.783**	**-**	**280.574**	**6.643.357**	**6.643.357**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	880.620	880.620	880.620
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**880.620**	**880.620**	**880.620**
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(560.035)	-	(473.203)	(1.033.238)	(1.033.238)
Total de cambios en patrimonio	**(560.035)**	**-**	**407.417**	**(152.618)**	**(152.618)**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**5.802.748**	**-**	**687.991**	**6.490.739**	**6.490.739**

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2013

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	280.574	280.574	280.574
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**280.574**	**280.574**	**280.574**
Emisión de patrimonio	6.362.783	-	-	6.362.783	6.362.783
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	**6.362.783**	**-**	**-**	**6.362.783**	**6.362.783**
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	**6.362.783**	**-**	**280.574**	**6.643.357**	**6.643.357**

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación VI tiene al 31 de Diciembre del 2014, 372 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015.

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por la Sexta Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.

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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:
1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Cabe señalar que la cuenta SSFIL5 se encuentra cerrada a su nivel de inversión, es decir, esta cuenta no poseen nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dicha cuenta. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento); a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL6	Cerrada	13.405	13.620

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	0,21%	0,21%	0,24%	1,5%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Riesgo Mercado

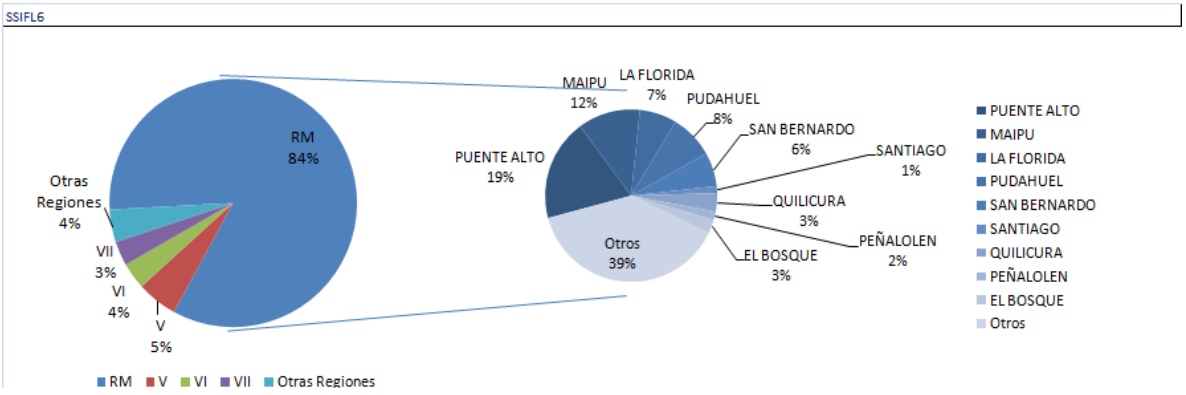
La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.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

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (84% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing 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 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso chileno	26.998	6.214
Fondo Mutuo	Peso chileno	129.786	1.048.535
Inversión renta fija	Peso chileno	13.084	-
Totales		**169.868**	**1.054.749**

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:

Vencidas y no pagadas **Cuotas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	77.180	37.146
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	28.513	6.983
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	26.198	968
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	7.904	-
Totales		**139.795**	**45.097**

Por vencer **Otras cuentas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	81.754	103.535
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	15.948	-
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Totales		**97.702**	**103.535**

Concepto	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	237.497	148.632
Provisión deudores incobrables	Peso chileno	(34.103)	(968)
Total deudores comerciales	Peso chileno	**203.394**	**147.664**

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	185	-	259	-
1 a 30 días	68	1.183.246	67	1.142.418
31 a 60 días	31	590.038	21	396.378
61 a 90 días	26	492.779	11	207.055
91 a 120 días	9	169.847	6	66.971
121 a 150 días	8	139.403	3	59.876
151 a 180 días	13	206.410	4	75.858
181 a 210 días	4	66.003	3	68.276
211 a 250 días	3	55.006	1	10.009
Más de 250	24	453.787	-	-
Totales	**372**	**3.356.519**	**375**	**2.026.841**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Activos financieros corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	47.081	40.329
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	48.427	41.414
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	101.047	86.415
Totales		**196.555**	**168.158**

Activos financieros no corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	6.118.718	6.032.718
Totales		**6.118.718**	**6.032.718**

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Al 31 de Diciembre 2014

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	196.555	692.821	889.376	-
Entre 1 y 5 años	1.050.690	2.506.811	-	3.557.501
Más de 5 años	5.058.028	3.889.667	-	8.947.695
Totales	**6.305.273**	**7.089.299**	**889.376**	**12.505.196**

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES (CONTINUACION)

Al 31 de Diciembre 2013

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	168.158	678.014	846.172	-
Entre 1 y 5 años	898.702	2.485.154	-	3.383.856
Más de 5 años	5.134.016	4.255.529	-	9.389.545
Totales	**6.200.876**	**7.418.697**	**846.172**	**12.773.401**

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 del 2014 y 2013 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Propiedades por pagar	Peso chileno	-	740.759
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	20.543	16.476
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	9.811	1.858
Por pagar a participes	Peso chileno	166.211	-
Provisión auditoria	Peso chileno	1.231	839
Totales		**197.796**	**759.932**

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2014 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	1.100.781
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	209.479
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	41.780
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	52.225
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	62.670
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	209.479
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	1.887.054
Fondo inversión privado 2	7,9%	458.417
Fondo inversión privado 3	1,58%	91.683
Fondo inversión privado 4	18,06%	1.047.976
Fondo inversión privado 5	11,05%	641.204
Totales	**100%**	**5.802.748**
Devolución capital		**560.035**
Capital principio periodo		**6.362.783**

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS (CONTINUACION)

31/12/2013 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	1.207.020
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	229.696
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	45.812
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	57.265
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	68.718
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	229.696
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	2.069.177
Fondo inversión privado 2	7,9%	502.660
Fondo inversión privado 3	1,58%	100.532
Fondo inversión privado 4	18,06%	1.149.119
Fondo inversión privado 5	11,05%	703.088
Totales	**100%**	**6.362.783**

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.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidad acumulada	280.574	-
Devolución utilidades	(473.203)	-
Utilidad del Ejercicio	880.620	280.574
Totales	**687.991**	**280.574**

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Intereses leasing	700.264	272.179
Interés penal ganado	3.722	408
Totales	**703.986**	**272.587**

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Gasto gestora	(78.750)	(35.255)
Totales	**(78.750)**	**(35.255)**

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Asesorías	(65.627)	(66.254)
Auditorias y legales	(2.123)	(1.635)
Deudores incobrables	(33.135)	(968)
Totales	**(100.885)**	**(68.857)**

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Otros ingresos (gastos)	(3.263)	344
Totales	**(3.263)**	**344**

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	12.254	37.541
Interés renta fija	(415)	-
Totales	**11.839**	**37.541**

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	347.693	74.214
Totales	**347.693**	**74.214**

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero del 2015 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.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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 24.- ANALISIS RAZONADO

	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVOS	**M$**	**M$**
Activos corrientes	569.817	1.370.571
leasing por cobrar a mas de 12 meses	6.118.718	6.032.718
Totales	**6.688.535**	**7.403.289**

	31/12/2014	31/12/2013
PASIVOS	**M$**	**M$**
Pasivos corrientes	197.796	759.932
Patrimonio	6.490.739	6.643.357
Totales	**6.688.535**	**7.403.289**

	31/12/2014	31/12/2013
Datos	**M$**	**M$**
Cartera Leasing	6.478.352	6.199.909
Cartera leasing bruta	6.512.455	6.200.877
Cartera morosa	3.526.366	2.026.841
Ganancia (perdida)	880.620	280.574
Ganancia (perdida) act. Oper.	524.351	168.475
Ganancia bruta	625.231	237.332
Gastos de administración	100.885	68.857
Ingresos actividades ordinarias	703.986	272.587
Intereses y reajustes	359.532	111.755

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACION)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	2,9	1,8
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	2,9	1,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3%	20,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M$)	0	280.574
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M$)	880.620	755.232
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	96,9%	83,7%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	54,1%	32,7%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	54,3%	30,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0,5%	0
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	1%	0
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	0	0
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	0	0
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,5%	1,8%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,7%	3,8%

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACION)

8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	8,1%	2,7%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	13,6%	4,5%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	15,7%	4,4%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	13,2%	3,8%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,8%	87,1%
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	74,5%	61,8%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	125,1%	102,9%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	14,3%	25,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	16,1%	29%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VII
Correspondiente al periodo terminado al 31 de Diciembre 2014 y 2013

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Por los periodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(5)	1.383.031	-
Otros activos financieros, corrientes	(8)	179.503	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(6)	109.449	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		**1.671.983**	
Activos no corrientes			
Otros activos financieros, no corrientes	(8)	6.305.225	-
Total de activos no corrientes		**6.305.225**	-
Total de activos		**7.977.208**	**-**

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(9)	841.544	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	(7)	-	-
Pasivos corrientes totales		**841.544**	**-**
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes			
Total pasivos		**841.544**	**-**
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	6.732.612	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	403.052	-
Patrimonio total		**7.135.664**	**-**
Total de patrimonio y pasivos		**7.977.208**	**-**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	179.044	-
Costo de ventas	(13)	(24.687)	-
Ganancia bruta		**154.357**	**-**
Gasto de administración	(14)	(33.547)	-
Otras ganancias (perdidas)	(15)	1.914	-
Ingresos financieros	(16)	30.699	-
Resultados por unidades de reajuste	(17)	64.722	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**218.145**	**-**
Ganancia (pérdida)		**218.145**	**-**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

	01/01/2014 31/12/2014 M$	01/01/2013 31/12/2013 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	300.410	-
Otros cobros por actividades de operación	207.769	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(5.876.901)	-
Otros pagos por actividades de operación	(24.687)	-
Intereses recibidos	42.316	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.512	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(5.349.581)**	**-**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	6.732.612	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**6.732.612**	**-**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**1.383.031**	**-**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**-**	**-**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**1.383.031**	**-**

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de Diciembre del 2014

	Capital emitido M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	403.052	403.052	403.052
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	**-**	**-**	**403.052**	**403.052**	**403.052**
Emisión de patrimonio	6.732.612	-	-	6.732.612	6.732.612
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	**6.732.612**	**-**	**403.052**	**7.135.664**	**7.135.664**
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	**6.732.612**	**-**	**403.052**	**7.135.664**	**7.135.664**

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

NOTA 1.- INFORMACION GENERAL

La cuenta en participación VII tiene al 31 de Diciembre del 2014, 326 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 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 a 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.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio el 17 de Marzo 2015.

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), más normas específicas dictadas por la SVS.

Los estados financieros presentados por La Séptima Cuenta en Participación, comprenden:

-Estados de situación financieros:

El estado de situación financiera 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 se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado Integral de resultados:

El estado integral de resultados se presenta, por función, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

- Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujo de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

-Estado de Cambios en el Patrimonio Neto:

El estado de cambios en el patrimonio neto se presenta para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013.

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 Sociedad.

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 y equivalentes al 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.

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 los mismos.

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 individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deudores incobrables. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la Gerencia General.

2.6 Contratos Leasing

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

NOTA 2: PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.7 Otros activos financieros, corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al corto plazo, menor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de corto plazo. Es decir las rentas por percibir en 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Otros activos financieros, no corrientes

Un activo financiero corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.9 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 de 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.

2.10 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.

2.11 Pasivos financieros

La Sociedad 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 Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.
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.

2.12 Ingresos actividades ordinarias

Se reconoce aquí los intereses devengados a la fecha de los contratos de leasing 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

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido por el IASB, pero no son de la aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Nueva norma, mejoras y enmiendas		
	Titulo	**Vigencia**
NIC 16	Propiedades, plantas y equipos	01-01-2016
NIC 38	Activos intangibles	01-01-2016
NIC 41	Agricultura	01-01-2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01-01-2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	01-01-2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01-01-2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	01-01-2018

La administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las normas e interpretación antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el comité de riesgo provisto por 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 Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

La gestión del riesgo financiero se enfoca a la administración de las cuentas por participación administradas por la Inmobiliaria; dichas cuentas están expuestas a las condiciones financieras de sus contrapartes con quienes establece relaciones comerciales.

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo 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 del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, 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 de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes “N”, El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes “N” no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de “Tele cobranza” se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza. Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapa 2: Mes N+1

Si se mantiene la renta adeuda del mes N, existirá acción de "Tele cobranza" durante los 10 primeros días del mes N+1. (Podría generarse un plan de pagos no superior a tres meses). Si el día 15 del mes N+1 se detecta que el arrendatario (que no tiene plan de pagos) aún no ha pagado la renta del mes N y por ende tampoco ha pagado la renta del mes N+1, las acciones son las siguientes:

- Informe al Boletín Comercial de la renta impaga correspondiente al mes N.

- Carpeta se envía al Abogado, para citación por carta, en carácter prejudicial. El objetivo es lograr la regularización del la renta morosa dentro del mes N+1. El Abogado está facultado para generar plan de pagos no superior a cuatro meses.

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:
1) Arrendatario se puso al día con las rentas impagas.
2) Arrendatario tiene plan de pagos
3) Arrendatario pasa a cobro judicial.

Etapa 3: Mes N+2.

Durante los 10 primeros días del mes N+2, Abogado informa de los resultados de las citaciones. Respecto de los arrendatarios que no lograron acuerdo de pago, Abogado solicita liquidación de deuda para cobro judicial. Además, en el mismo plazo, se remite carta al arrendatario informándole que la mora se encuentra publicada en el Boletín Comercial.

Etapa 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

Este riesgo está relacionado a la posibilidad de incumplimiento en las obligaciones de parte de los arrendatarios prominentes compradores, de los leasing inmobiliarios, los cuales son gestionados a través de la Inmobiliaria para cada una de las Cuentas en Participación (en adelante las cuentas).

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Cabe señalar que la SSFIL7 todavía está en el periodo de inversión, sumando nuevos leasing a su cartera. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

Adicionalmente, por la naturaleza del negocio implementado por la Sociedad para cada una de las cuentas, es la Sociedad la dueña de las propiedades (durante toda la financiamiento); a San Sebastian Inmobiliaria S.A.; disminuyendo de esta manera la exposición final, siendo acotada a la diferencia entre el valor insoluto del financiamiento y menos el valor comercial de la propiedad.

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 a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional,, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM$ Al 31 de Diciembre del 2014	Exposición MM$ al 31 de Diciembre de 2013
SSIFL7	Abierta	14.178	-

Por otra parte, la Sociedad 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.

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	0,14%	0,18%	0,15%	0,15%

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 y Servipag, con las que tiene un 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 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 Sociedad o de una 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 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 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.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Riesgo Mercado

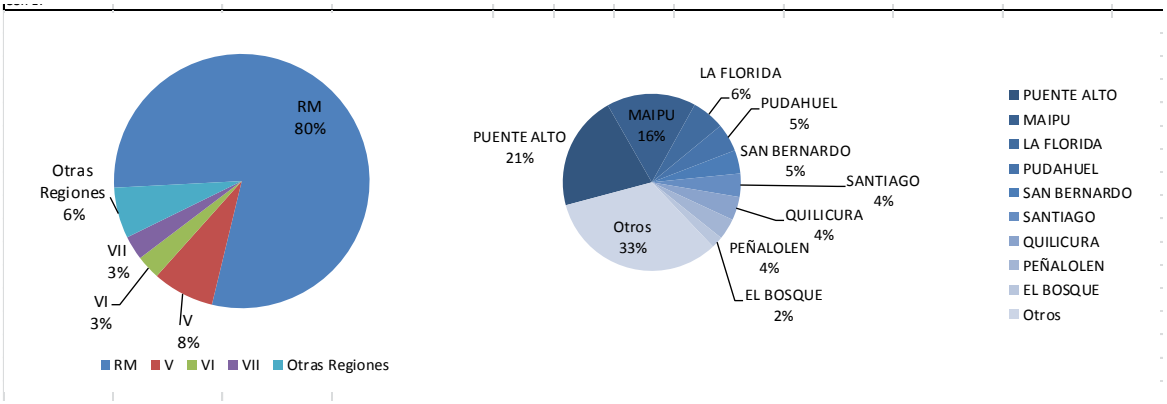
La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.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

Riesgo de Inflación

La Sociedad posee todos sus contratos de leasing 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 (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el periodo de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing.
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (80% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Saldos en banco	Peso chileno	34.600	-
Fondo Mutuo	Peso chileno	1.321.369	-
Inversión RF	Peso chileno	27.062	-
Totales		**1.383.031**	**-**

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:

Vencidas y no pagadas **Cuotas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	36.732	-
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	3.396	-
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	831	-
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Totales		**40.959**	**-**

Por vencer **Otras cuentas por cobrar**	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	69.321	-
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Totales		**69.321**	**-**

Concepto	**Moneda**	**31/12/2014 M$**	**31/12/2013 M$**
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	110.280	-
Provisión deudores incobrables	Peso Chileno	831	-
Total deudores comerciales		**109.449**	**-**

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (CONTINUACIÓN)

Según la taxonomía CL-CI 2013 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2014	Monto cartera al 31/12/2014 M$	N° clientes al 31/12/2013	Monto cartera al 31/12/2013 M$
Al día	197	0	-	-
1 a 30 días	48	880.891	-	-
31 a 60 días	29	542.537	-	-
61 a 90 días	12	298.519	-	-
91 a 120 días	3	67.923	-	-
121 a 150 días	2	56.475	-	-
151 a 180 días	1	11.724	-	-
181 a 210 días	1	19.532	-	-
211 a 250 días	1	20.482	-	-
Totales	**326**	**1.898.083**	**-**	**-**

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 del 2014 y 2013.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Activos financieros corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	43.022	-
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	44.235	-
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	92.246	-
Totales		**179.503**	**-**

Activos financieros no corrientes

Leasing por cobrar neto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	6.305.225	-
Totales		**6.305.225**	**-**

Para las operaciones de leasing financiero se incluye la siguiente conciliación:

Plazo	Amortización M$	Intereses por recibir M$	Corto plazo valor presente M$	Largo plazo valor presente M$
Hasta 1 año	179.503	704.242	883.745	-
Entre 1 y 5 años	955.687	2.579.290	-	3.534.977
Más de 5 años	5.349.538	4.409.532	-	9.759.070
Totales	**6.484.728**	**7.693.064**	**883.745**	**13.294.047**

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 del 2014 y 2013 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Propiedades por pagar	Peso Chileno	821.205	-
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	18.606	-
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	502	-
Provisión auditoria	Peso Chileno	1.231	-
Totales		**841.544**	**-**

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 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.

31/12/2014 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	16,54	1.114.384
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,89	1.002.791
Persona natural	9,9	666.686
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,12	479.122
Sociedad anónima cerrada 7	6,62	445.589
Persona natural 2	4,97	334.275
Sociedad anónima cerrada 6	4,97	334.275
Sociedad anónima cerrada 8	4,96	334.175
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,33	223.933
Fondo inversión privado 6	3,31	223.134
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,31	222.762
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,25	151.501
Sociedad anónima cerrada 3	2,65	178.357
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,49	167.391
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,75	118.063
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,67	112.712
Sociedad de responsabilidad limitada 12	1,5	100.701
Persona natural 3	1,41	95.040
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,4	94.240
Persona natural 7	0,93	62.908
Persona natural 4	0,73	49.014
Sociedad de responsabilidad limitada 21	0,7	47.074
Persona natural 6	0,67	44.926
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,67	44.897
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66	44.557
Persona natural 5	0,6	40.105
Totales	**100%**	**6.732.612**

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.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Utilidad acumulada	-	-
Devolución utilidades	-	-
Utilidad del Ejercicio	403.052	-
Totales	**403.052**	**-**

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Intereses leasing	325.098	-
Interés penal	427	
Totales	**325.525**	**-**

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los costos de explotación son:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Gasto gestora	(42.915)	-
Totales	**(42.915)**	**-**

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Asesorías	(80.054)	-
Auditorias y legales	(2.695)	-
Provisión Deudores Incobrables	(831)	
Totales	**(83.580)**	**-**

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Otros ingresos (gastos)	2.195	-
Totales	**2.195**	**-**

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Interés Fondo mutuo	42.316	-
Interés Renta fija	(1.616)	
Totales	**40.700**	**-**

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Reajuste por UF Leasing	161.127	-
Totales	**161.127**	**-**

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS.

Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas: Al 31 de Diciembre del 2014, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otros Autoridades Administrativas.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 31 de Diciembre del 2014, no existen hechos relevantes.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero del 2015 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.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

Debido a la naturaleza de las operaciones que San Sebastián 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 24.- ANALISIS RAZONADO

ACTIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Activos corrientes	1.671.983	-
leasing por cobrar a mas de 12 meses	6.305.225	-
Totales	**7.977.208**	**-**

PASIVOS	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Pasivos corrientes	841.544	-
Patrimonio	7.135.664	-
Totales	**7.977.208**	**-**

Datos	31/12/2014 M$	31/12/2013 M$
Cartera Leasing	6.584.277	-
Cartera leasing bruta	6.585.108	-
Cartera morosa	1.898.083	-
Ganancia (perdida)	218.145	-
Ganancia (perdida) act. Oper.	120.810	-
Ganancia bruta	154.357	-
Gastos de administración	33.547	-
Ingresos actividades ordinarias	179.044	-
Intereses y reajustes	95.421	-

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	2	0
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	2	0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	11,8%	0
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	0
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	1	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida (pérdida) después de impuestos (M$)	218.145	0

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2014	31/12/2013
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	82,5%	0
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	28,8%	0
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	26,6%	0
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	0	0
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0	0
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	0	0
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	0	0
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	0	0
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	0	0
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,4%	0
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	2,3%	0
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	1,8%	0
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	3,3%	0
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	3,2%	0
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	2,7%	0
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,2%	0
8.h) Ganancias (perdidas) / de act. Oper. / Ing de act. ordin.	67,5%	0
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	121,8%	0
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	18,7%	0
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	21,7%	0