

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

MEMORIA ANUAL Y BALANCE GENERAL 2024

CONTENIDOS

	<u>Página</u>
Carta del presidente del directorio	3
Identificación de la sociedad	4
Propiedad y control de la sociedad	5
Administración de la sociedad	6
Remuneraciones	7
Actividades y negocios de la sociedad	7
Factores de riesgo	8
Políticas de inversión y financiamiento	9
Políticas de dividendo	9
Transacciones de acciones	9
Información sobre filial coligada	9
Informe de los auditores independientes	10
Información financiera	12
Anexo INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	42
Segunda Cuenta en Participación	
Tercera Cuenta en Participación	
Cuarta Cuenta en Participación	
Quinta Cuenta en Participación	
Sexta Cuenta en Participación	
Séptima Cuenta en Participación	
Octava Cuenta en Participación	
Novena Cuenta en Participación	
Decima Cuenta en Participación	

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Accionistas:

En representación del Directorio de San Sebastián Inmobiliaria S.A. (en adelante la sociedad), tengo el agrado de presentar a ustedes, los resultados de la gestión del año 2024, enmarcado en lo que fue un año de lenta recuperación económica, y con un foco en fortalecer y mejorar el estado de las carteras de Contratos de Leasing / Leaseback habitacional (en adelante los Contratos) administrados por la sociedad.-

Por el lado de la originación, desde fines del año 2019 no se originan nuevos contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, al amparo de la ley N°19.281. Los esfuerzos los hemos enfocado en fortalecer la administración de las carteras vigentes y la relación con nuestros clientes arrendatarios promitentes compradores, buscando siempre mantener un alto estándar de diligencia.

La sociedad, al 31 de diciembre de 2024, administra un total de 2.197 Contratos, originados de acuerdo a la Ley N°19.281 y la normativa impuesta por la CMF, distribuidos en nueve Contratos de Asociación o Cuentas en Participación y un Fondo de Inversión Público. En estos más de diecinueve años de participación, la sociedad vendió y colocó con éxito la primera Cuenta en Participación a través de un bono securitizado en julio del año 2008. En los años siguientes, modificó su estructura de financiamiento y comenzó a originar Contratos en carteras anuales, las cuales cerraron su generación al 31 de diciembre de cada año sucesivo. Así, cada Cuenta es un "patrimonio separado" que disminuye su capital año a año por la naturaleza de los activos que amortizan el saldo de precio prometido de la vivienda respectiva, hasta completar el precio pactado en el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, conforme a su Tabla de Desarrollo individual. La segunda Cuenta está cerrada a nuevas inversiones desde el año 2009, la tercera desde el año 2010, la cuarta Cuenta desde el año 2011, la quinta Cuenta desde principios del año 2013, la sexta Cuenta desde inicios del año 2014, la séptima Cuenta a partir del año 2015, la octava Cuenta a partir del año 2016, la novena Cuenta a partir del año 2017 y la décima y última Cuenta, desde el 2018. Por su parte, el Fondo de Inversión Público, que opera desde marzo de 2018, tiene un total de 490 clientes con su respectivo Contrato de Leasing / Leaseback habitacional vigente.

De esta forma, desde el año 2019, no hemos generado nuevas Cuentas en Participación y solo estamos distribuyendo trimestralmente a nuestros partícipes el resultado de la recaudación mensual de las rentas de arrendamiento devengadas y el saldo de precio amortizado que efectivamente percibe la sociedad en las cuentas corrientes individuales de cada Contrato de Asociación o Cuenta en Participación.

Por último, continuaremos haciendo todo nuestro esfuerzo para compatibilizar el interés de nuestros partícipes, con la particular situación que pueda complicar a cualquiera de nuestros clientes de Leasing / Leaseback habitacional, tal como lo hemos hecho siempre, de manera de alcanzar soluciones que sean beneficiosas para ambas partes.



José Antonio Jiménez Martínez
Presidente

IDENTIFICACION DE LA SOCIEDAD

- 1.1.- **Nombre** : **SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.**
- 1.2.- **Nombre de fantasía** : No tiene
- 1.3.- **Rol Único Tributario** : 76.661.770-0
- 1.4.- **Nº y fecha de inscripción en el Registro de Entidades Informantes:**
Nº 173 de fecha 9 de mayo de 2010 en el Registro de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- 1.5.- **Dirección** : Av. El Bosque Norte # 0177 – piso 16, Las Condes, Santiago. –
- 1.6.- **Teléfono** : (56-2) 2339-8449
- 1.7.- **Fax** : (56-2) 2332-0053

PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD

La propiedad de la sociedad se divide entre los siguientes accionistas:

	<u>N° Acciones</u>	<u>Porcentaje</u>
Activa Private DEBT SpA	9.999	99,99%
Asesorías Larraín Vial Ltda.	<u>1</u>	<u>0,01%</u>
Total	10.000	100,00%

San Sebastián Inmobiliaria S.A. es controlada por Activa Private DEBT SpA., sociedad que tiene el 99,99% de la propiedad.

Información sobre el controlador de la sociedad

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

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

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

Nombre	Funciones	R.U.T.
Jiménez Martínez, José Antonio	Presidente	7.050.878-8
Correa Achurra, Jose	Director	13.441.291-7
Mena Rozas, José Gabriel	Gerente General	10.499.394-K

Presidente: Sr.: José Antonio Jiménez Martínez. -

Ingeniero Comercial de la Universidad Católica de Chile, es director titular desde el 30 de abril de 2007 y fue electo Presidente el 10 de mayo de 2007.-

Director Sr.: Jose Correa Achurra. -

Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile, es director titular desde el 24 de abril de 2018.-

Gerente General Sr.: José Gabriel Mena Rozas. -

Ingeniero Civil Industrial de la Universidad de Chile, es el Gerente General desde el 3 de agosto de 2006.-

REMUNERACIONES

San Sebastián Inmobiliaria S.A. no realiza desembolsos por concepto de dietas u otro tipo de remuneraciones al Directorio.

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD.

Historia

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

A la fecha de los presentes estados financieros, la Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 173, de fecha 9 de mayo de 2010, según la Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Descripción del Factor Económico

La Sociedad desarrolla sus actividades en el sector del financiamiento habitacional, en particular a través del arriendo con promesa de compraventa o leasing habitacional en el marco legal establecido por la ley N° 19.281 y la normativa actual vigente de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Descripción 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 N° 19.281, posteriormente modificada por la Ley N° 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 crédito hipotecario más tradicionales, como la letra y el mutuo hipotecario.

Otros Aspectos del negocio:

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 e incendio con adicional de sismo, que son obligatorios y cesantía que es voluntario (a través de sus cuentas en participación).

Contratos: Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad mantiene vigente nueve Contratos de Asociación o Cuentas en Participación con sus respectivos partícipes.

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.

La sociedad no mantiene deuda en el sistema financiero.

Investigación y Desarrollo: No existen recursos destinados a este ítem.

FACTORES DE RIESGO

Los principales Factores de Riesgo que pueden afectar el resultado de las Cuentas en Participación administradas por la sociedad son el cambio de las tasas de interés de largo plazo, la actividad económica y aumentos considerables en tasa de prepagos o amortización extraordinaria de los contratos de arriendo con promesa de compraventa.

La tasa de interés de largo plazo afecta el resultado del negocio, ya que afecta la colocación de los títulos de deuda de securitización, a mayor tasa de colocación de los títulos de deuda hay menores retornos. Una menor actividad económica puede afectar la generación de nuevos contratos de leasing y el comportamiento de pagos de la cartera acopiada. En efecto, la menor actividad económica genera un mayor desempleo y es probable observar mayores índices de morosidad de la cartera acopiada. Por último, si se producen aumentos considerables en la tasa de prepagos o amortizaciones extraordinarias a los saldos de precio de los contratos de arriendo con promesa de compraventa, ya sea por motivos regulatorios o en un escenario de bajas tasas de interés y de facilidades en el acceso al crédito, los ingresos esperados por arriendos se verían mermados. -

POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Sin perjuicio de que la política de financiamiento de la sociedad para sus proyectos de inversión, considera actuar con recursos provenientes de: (i) recursos propios; (ii) créditos ligados a proveedores, y (iii) préstamos de bancos e instituciones financieras, la sociedad ha ejercido hasta ahora su negocio solo con recursos de capital provenientes de aportes de sus partícipes para sus Contratos de Asociación o Cuentas en Participación. -

POLITICA DE DIVIDENDOS

La política de dividendos propuesta por el Directorio a la Junta de Accionistas es la siguiente: Distribuir a lo menos el 30% de las utilidades liquidas de cada ejercicio y en cuanto al saldo de las utilidades que se espera repartir en el futuro, será necesario disponer de los estados de resultados anuales correspondientes, a fin de determinar los dividendos eventuales que se propondrán a pago.

Adicionalmente, no se establecerá con anticipación el pago de dividendos provisorios y aplicándose lo dispuesto por el artículo 79, inciso 2º de la ley N° 18.046, que faculta al Directorio para que, bajo su responsabilidad, acuerde distribuir dividendos provisorios en caso que las utilidades parciales del ejercicio lo justifiquen.

TRANSACCIONES DE ACCIONES

Durante el año 2024, no se han efectuado transacciones de acciones de la Sociedad por parte del Presidente, Gerente General y Accionista mayoritario de la Sociedad.

INFORMACIÓN SOBRE FILIAL Y COLIGADA

San Sebastián Inmobiliaria, no posee empresas filiales ni coligadas.



Informe de los Auditores Independiente

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Bases para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de San Sebastián Inmobiliaria S.A., y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas de Contabilidad NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)]. 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.

Al preparar los estados financieros la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de San Sebastián Inmobiliaria S.A., para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

©KPMG Auditores Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

Santiago
Av. Presidente Riesco 5685,
piso 15, Las Condes



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un Informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa si, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 San Sebastián Inmobiliaria S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de San Sebastián Inmobiliaria S.A., para continuar como una empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

©KPMG Auditoría Consultoría Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.



Información suplementaria

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los "anexos de información complementaria", que comprenden la Cuenta en Participación II, Cuenta en Participación III, Cuenta en Participación IV, Cuenta en Participación V, Cuenta en Participación VI, Cuenta en Participación VII, Cuenta en Participación VIII, Cuenta en Participación IX y Cuenta en Participación X contenidos en dicho anexo adjunto, se presenta 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.

Otra información

La Administración de San Sebastián Inmobiliaria S.A. es responsable por la otra información incluida en los estados financieros. La otra información consta de los "análisis razonados" presentados en los "anexos de información complementaria", referida como "Otra información", pero no incluye a los estados financieros y a nuestro Informe del auditor sobre los mismos. Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye a la otra información, y no expresamos una opinión ni ningún tipo de seguridad sobre dicha otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y considerar si existe una inconsecuencia significativa entre la otra información y los estados financieros, o si la otra información, de otro modo pudiera contener una representación incorrecta significativa. Si, a base del trabajo realizado, concluimos que existe una representación incorrecta significativa no corregida en tal otra información, se nos requiere describirla en nuestro Informe.

Alejandra Peña V.

KPMG Ltda.

Santiago, 28 de marzo de 2025

KPMG Auditoría Consultores Limitada, una sociedad chilena de responsabilidad limitada y una firma miembro de la organización global de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía (company limited by guaranty). Todos los derechos reservados.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
y por los años terminados en esas fechas
(Con el Informe del Auditor Independiente)

ÍNDICE

	Página
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de cambios en el patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	7
Nota 1 Entidad que reporta	8
Nota 2 Bases de presentación de los estados financieros	11
Nota 3 Políticas contables significativas	12
Nota 4 Nuevos pronunciamientos contables	19
Nota 5 Cambios contables	20
Nota 6 Administración de riesgos financieros	20
Nota 7 Efectivo y equivalente al efectivo	27
Nota 8 Otros activos no corrientes	27
Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	27
Nota 10 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
Nota 11 Cuentas por cobrar no financieros	28
Nota 12 Impuestos corrientes	28
Nota 13 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	28
Nota 14 Patrimonio atribuible a los accionistas	28
Nota 15 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	29
Nota 16 Resultado acumulado	29
Nota 17 Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	30
Nota 18 Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 19 Gastos de administración	31
Nota 20 Otras ganancias (pérdidas)	31
Nota 21 Ingresos financieros	32
Nota 22 Remuneraciones del directorio	32
Nota 23 Contingencias y compromisos	32
Nota 24 Cauciones obtenidas por terceros	32
Nota 25 Sanciones	32
Nota 26 Medio ambiente	32
Nota 27 Hechos posteriores	32
Anexos información complementaria	33

M\$: cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF: cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	612.440	410.754
Otros activos no financieros	(8)	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	(9)	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(10)	122.803	141.078
Activos por impuestos corrientes	(12)	-	-
Total activos corrientes		735.243	551.832
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	(11)	47.971	52.783
Total activos no corrientes		47.971	52.783
Total activos		783.214	604.615
Patrimonio y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	158.764	111.998
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(15.b)	49.151	63.126
Pasivos por impuestos corrientes	(12)	36.108	4.985
Total pasivos corrientes		244.023	180.109
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(17.a)	-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		244.023	180.109
Patrimonio			
Capital emitido	(14)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(16)	327.319	212.634
Otras reservas	(14)	(5.296)	(5.296)
Total Patrimonio		539.191	424.506
Total patrimonio y pasivos		783.214	604.615

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	385.767	420.752
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		385.767	420.752
Gasto de administración	(19)	(202.741)	(350.200)
Otras ganancias (pérdidas)	(20)	6.255	(18.655)
Ingresos financieros	(21)	22.361	26.178
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		211.642	78.075
Gasto por impuestos a las ganancias	(17.c)	(47.806)	(15.630)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		163.836	62.445
Ganancia (pérdida)		163.836	62.445
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		163.836	62.445
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		16,38	6,24
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		16,38	6,24

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2024		217.168	(5.296)	212.634	424.506
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2024		217.168	(5.296)	212.634	424.506
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	163.836	163.836
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	163.836	163.836
Emisión de patrimonio		-	-	-	-
Dividendos	16	-	-	(18.733)	(18.733)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	(30.418)	(30.418)
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		-	-	114.685	114.685
Saldo final 31/12/2024		217.168	(5.296)	327.319	539.191

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2023		217.168	(5.296)	210.825	422.697
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2023		217.168	(5.296)	210.825	422.697
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	16	-	-	62.445	62.445
Otro resultado integral		-	-	-	-
Resultado integral	16	-	-	62.445	62.445
Emisión de patrimonio		-	-	-	-
Dividendos	16	-	-	(71.500)	(71.500)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	16	-	-	10.864	10.864
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		-	-	1.809	1.809
Saldo final 31/12/2023		217.168	(5.296)	212.634	424.506

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2024	01/01/2023
Estado de flujo efectivo directo	Notas	31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		409.574	473.573
Otros cobros por actividades de operación		665.580	208.064
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(886.406)	(580.573)
Otros pagos por actividades de operación	19	(2.333)	(2.338)
Impuesto a las ganancias		(19.058)	(21.126)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(319)	(426)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		167.038	77.174
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Intereses recibidos	21	22.361	26.178
Otras entradas (salidas) de efectivo	7	31.020	(224.762)
Otros cobros (pagos) para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividad de inversión		-	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión		53.381	(198.584)
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	16	(18.733)	(71.500)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación	16	(18.733)	(71.500)
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		201.686	(192.910)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		410.754	603.664
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	7	612.440	410.754

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

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

OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Contratos: Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene vigentes contratos de asociación o cuentas en participación con sus respectivos contratos de asociación.

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

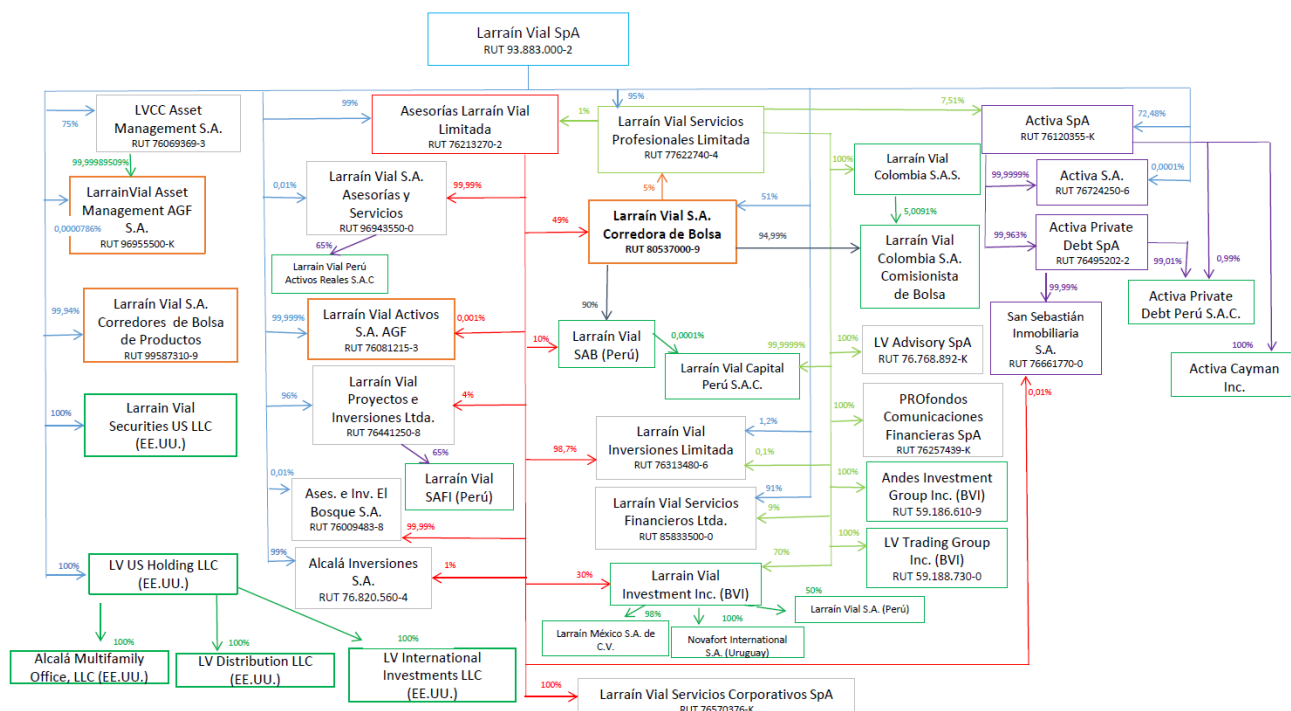
Actividades Financieras: La Sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus partícipes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada contrato de asociación o cuenta en participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

b) Bases de medición

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

c) Bases de presentación

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera: Al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de resultados integrales: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de cambios en el Patrimonio neto: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de flujos de efectivo: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (M\$).

e) Reclasificaciones

No existen reclasificaciones al 31 de diciembre de 2024.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

a) Efectivo, equivalentes al efectivo y flujos de efectivo

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

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

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

b) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

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

(ii) Clasificación y medición posterior

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

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

b) Activos financieros a costo amortizado:

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

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

c) Pasivos financieros:

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

La Sociedad Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo histórico.

(iii) Baja

a) Activos financieros

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

b) Pasivos financieros

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

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

(vi) Medición de valor razonable

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

c) Deudores comerciales

Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La Sociedad aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.

d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta

El impuesto a la renta registrado en el estado de resultados integral del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

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

El impuesto a la renta corriente es el impuesto esperado por pagar para el año, calculado usando las tasas vigentes a la fecha del balance y considera también cualquier ajuste al impuesto por pagar relacionado con años anteriores. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la tasa a usar es del 27%.

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

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

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

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

e) Provisiones

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

f) Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

g) Reconocimiento de gastos

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

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

h) Uso de estimaciones y juicios

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

i) Contratos de asociación o cuentas en participación

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Reajuste y diferencia de cambio

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

j) Reajuste y diferencia de cambio, (continuación)

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

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
U.F.	38.416,69	36.789,36

k) Cuentas por cobrar a Cuentas en participación

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

l) Política de dividendos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 5.- CAMBIOS CONTABLES

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afectan la presentación de estos estados financieros.

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing o Leaseback Habitacional, originados en el marco de la Ley 19.281, serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo original de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y en su caso, el 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio fijado por las partes para la compraventa y el valor de tasación que realice un tercero independiente por la misma propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a financiar; sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000.

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

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre 2024	Exposición MM\$ al 31 de Diciembre 2023
SSIFL2	Cerrada	2.504	3.162
SSIFL3	Cerrada	1.336	1.699
SSIFL4	Cerrada	2.906	3.550
SSIFL5	Cerrada	4.117	4.733
SSIFL6	Cerrada	4.239	4.937
SSIFL7	Cerrada	5.051	5.550
SSIFL8	Cerrada	6.406	7.034
SSIFL9	Cerrada	6.175	6.518
SSIFL10	Cerrada	9.333	10.666

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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

	< a 1 mes		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación*	145.168	102.608	145.168	102.608
Proveedores	5.762	5.515	5.762	5.515
Impuestos por pagar	4.344	2.496	4.344	2.496
Otras cuentas por pagar	3.490	1.379	3.490	1.379
Total	158.764	111.998	158.764	111.998

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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

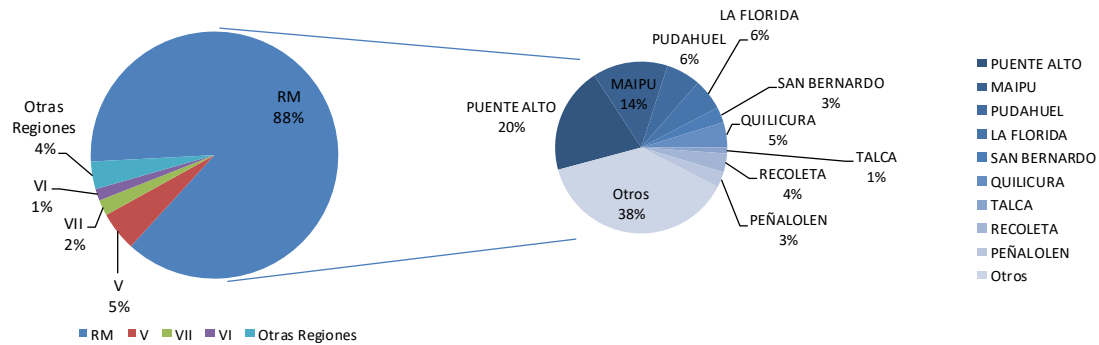
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones, véase los siguientes gráficos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

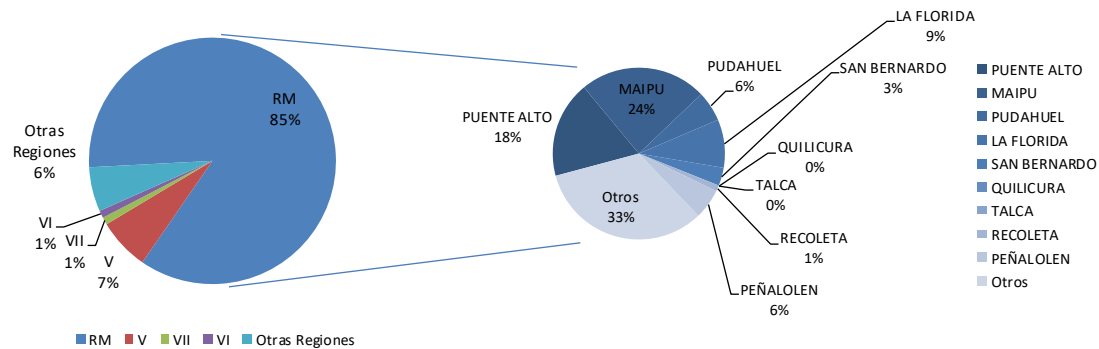
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

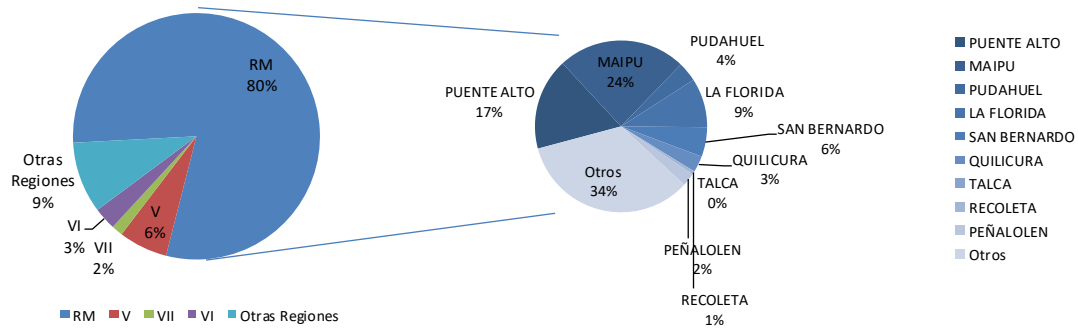
SSI FL2



SSI FL3



SSI FL4

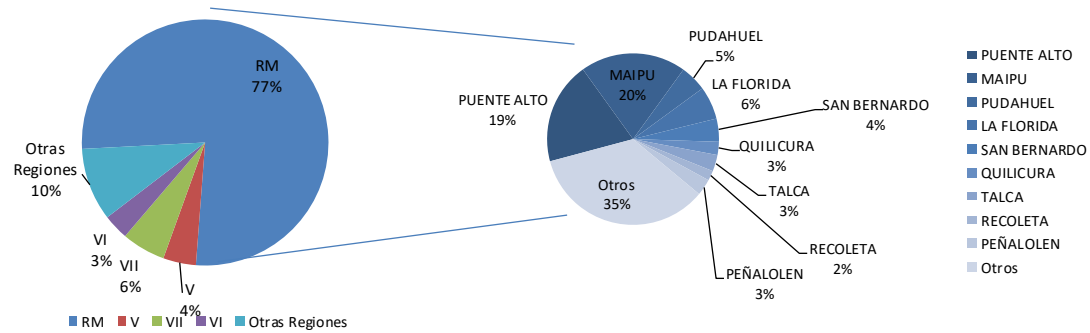


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

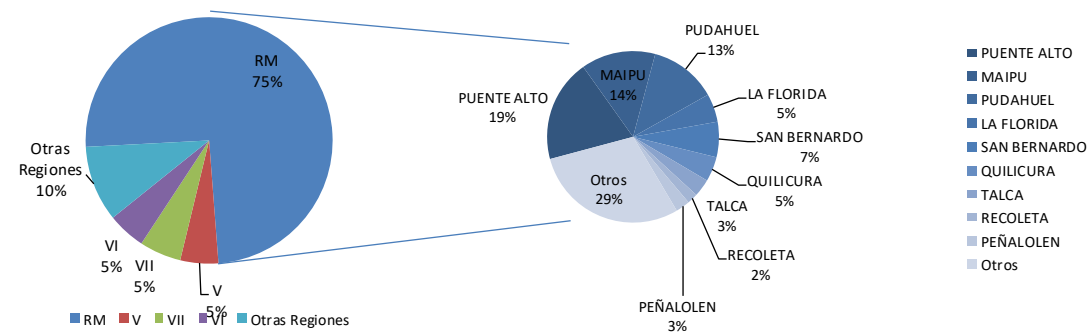
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

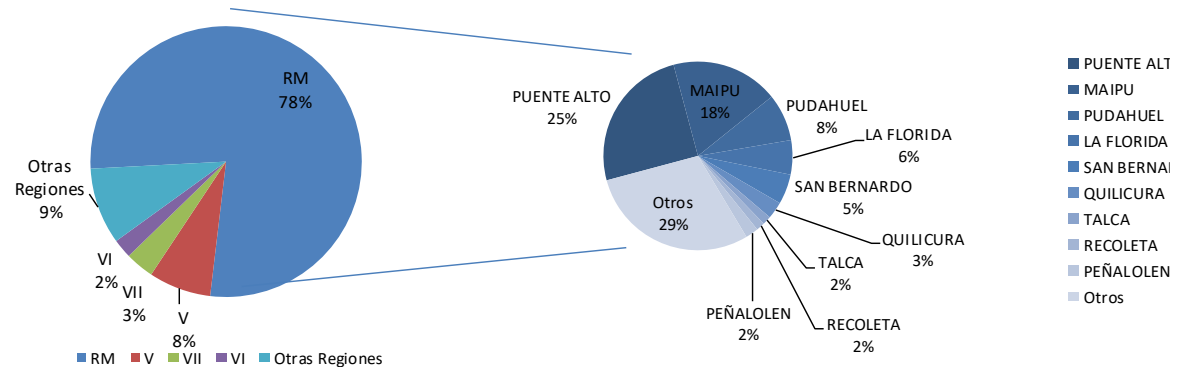
SSIFL5



SSIFL6



SSIFL7

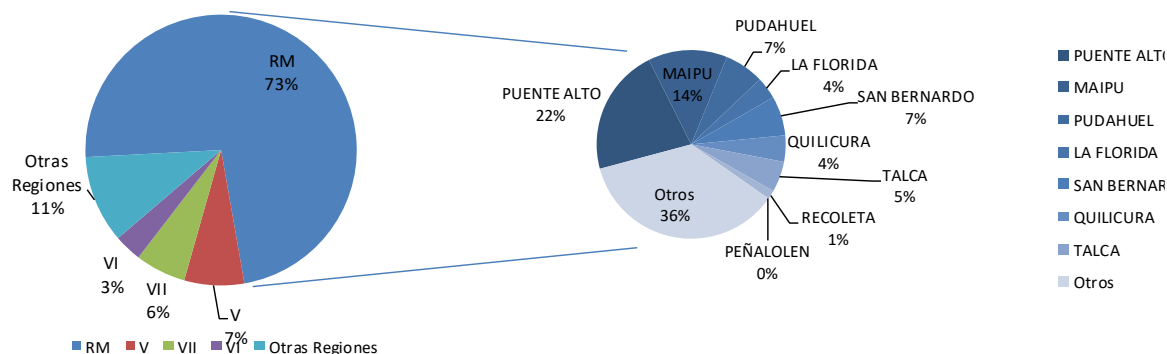


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

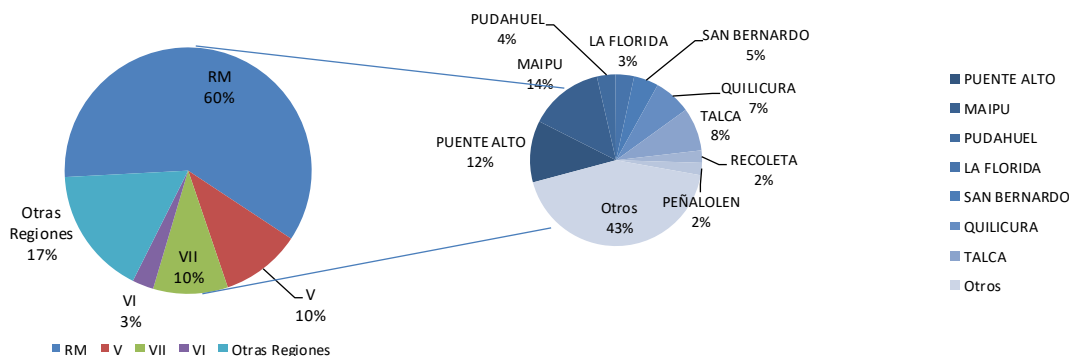
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

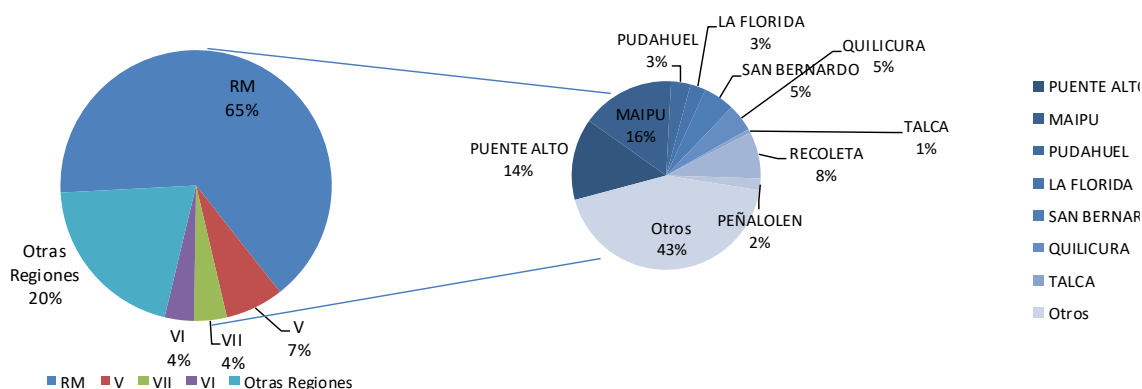
SSI FL8



SSI FL9



SSI FL10



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

De acuerdo con los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 60,14% y hasta un 87,63% 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 18,8% sobre la región, seguido por Maipú con un 17,5%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco (1)	Pesos chilenos	142.176	121.959
Pacto (2)	Pesos chilenos	470.264	288.795
Total		612.440	410.754

(1) M\$133.032 al 31/12/2024 y M\$102.012 al 31/12/2023 corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar. El movimiento 2024 fue de M\$ 31.020. (2) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no mantiene saldo en otros activos no financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no mantiene saldo en activos financieros a valor razonable.

NOTA 10.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son:

Concepto	RUT	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuenta en participación II	-	Pesos chilenos	7.763	6.861
Cuenta en participación III	-	Pesos chilenos	4.212	14.818
Cuenta en Participación IV	-	Pesos chilenos	8.373	13.386
Cuenta en Participación V	-	Pesos chilenos	10.565	18.474
Cuenta en Participación VI	-	Pesos chilenos	10.592	5.116
Cuenta en Participación VII	-	Pesos chilenos	16.922	10.785
Cuenta en Participación VIII	-	Pesos chilenos	13.016	11.334
Cuenta en Participación IX	-	Pesos chilenos	12.252	23.472
Cuenta en Participación X	-	Pesos chilenos	17.802	26.546
Fondo LHDH	-	Pesos chilenos	9.412	10.286
Otras cuentas por cobrar	-	Pesos chilenos	11.894	-
Total			122.803	141.078

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 11.- CUENTAS POR COBRAR NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad mantiene una cuenta en participación V, en UF, pero para efectos de presentación está en pesos:

Entidad	% participación	Aporte en UF	31/12/2024 M\$	Aporte en UF	31/12/2023 M\$
Cuenta en participación V	1,39	1.248,69	47.971	1.434,72	52.783

NOTA 12.- IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pagos provisionales mensuales	16.139	10.675
Total activo por impuesto corriente	16.139	10.675
	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Impuesto a la Renta	(52.247)	(15.660)
Total pasivo por impuesto corriente	(52.247)	(15.660)
Total impuesto corriente neto	(36.108)	(4.985)

NOTA 13.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras Cuentas por pagar por recaudación (1)	145.168	102.608
Proveedores	5.762	5.515
Impuestos por pagar	4.344	2.496
Otras cuentas por pagar	3.490	1.379
Total	158.764	111.998

(1) Corresponden a recaudación de las cuentas en participación pendiente de remesar.

NOTA 14.- PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A., además se presentan en otras reservas (M\$5.296) concepto de Rev. de capital.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

I) Los saldos entre entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene saldos por cobrar a entidades relacionadas.

b) **Por Pagar**

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	5	2
76.495.202-2	Activa Private DEBT SpA.	Chile	Accionista	Prov. dividendo	Peso chileno	49.146	18.732
76.120.355-K	Activa SpA.	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	-	44.392
TOTAL						49.151	63.126

II) Las transacciones con empresas relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 con movimiento en resultado son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(12.453)	(1.917)
76.120.355-K	Activa SpA.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	(181.239)	(330.971)
76.570.376-K	LV Serv. Corp.	Chile	Relacionada al controlador	Asesorías	Peso chileno	-	(8.701)
TOTAL						(193.692)	(341.589)

III) Remuneraciones del personal clave de la empresa:

No existe personal.

NOTA 16.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Ganancias Acumuladas inicial	212.634	210.825
Dividendos pagados	(18.733)	(71.500)
Ganancia del Ejercicio	163.836	62.445
Provisión dividendo mínimo	(49.151)	(18.733)
Aplica Provisión dividendo mínimo	18.733	29.597
Total	327.319	212.634

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 17.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no presenta saldos por impuestos diferidos.

b) Provisión Impuesto a la renta (pasivo)*

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Gasto tributario del año	52.247	15.660
Total	52.247	15.660

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

c) Detalle del gasto por impuesto a las ganancias (resultado)

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto tributario (año anterior)	4.441	-
Gasto tributario (del año)	(52.247)	(15.630)
Total	(47.806)	(15.630)

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

Concepto		31/12/2024 M\$		31/12/2023 M\$
Ganancia antes de impuesto		211.642		78.075
Tasa impositiva legal	27,00%	(57.143)	27,00%	(21.080)
CM Patrimonio tributario	(2,40%)	5.077	(7,04%)	5.497
Otros	0,09	(181)	0,06	(47)
Tasa impositiva efectiva	24,69%	(52.247)	20,02	(15.630)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 18.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ingresos administración Cuenta II	31.302	37.447
Ingresos administración Cuenta III	16.208	19.140
Ingresos administración Cuenta IV	33.577	38.868
Ingresos administración Cuenta V	43.067	48.248
Ingresos administración Cuenta VI	42.982	47.426
Ingresos administración Cuenta VII	48.026	52.775
Ingresos administración Cuenta VIII	51.594	54.152
Ingresos administración Cuenta IX	47.251	48.809
Ingresos administración Cuenta X	71.760	73.887
Totales	385.767	420.752

NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto Auditoría	(5.723)	(5.484)
Gasto de Patentes	(2.333)	(2.338)
Otros Gastos Por Servicios (1)	(193.692)	(341.589)
Gastos bancarios	(473)	298
Arriendos	(278)	(648)
Multas	(26)	(19)
Gastos notariales	(21)	(419)
Publicaciones	(84)	-
Asesorías legales	(111)	(1)
Totales	(202.741)	(350.200)

(1) Ítem corresponde a asesorías administrativas prestadas por Asesorías Larraín Vial, LV Servicios Corporativos y Activa SpA.
(Ver nota 15)

NOTA 20.- OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El detalle de las otras ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajustes y diferencia de cambio	2.769	3.809
Intereses ganados en cta. V	3.506	2.908
Otros gastos	(20)	(25.372)
Totales	6.255	(18.655)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 21.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	22.361	26.178
Totales	22.361	26.178

NOTA 22.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

NOTA 23.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no presenta contingencias y compromisos.

NOTA 24.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 25.- SANCIONES

a) De Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas.

NOTA 26.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 27.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de opinión de los estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que revelar.

ANEXOS INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	46
Cuenta en Participación III	69
Cuenta en Participación IV	92
Cuenta en Participación V	116
Cuenta en Participación VI	140
Cuenta en Participación VII	164
Cuenta en Participación VIII	189
Cuenta en Participación IX	213
Cuenta en Participación X	239

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación II
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	235.818	261.743
Activos financieros a costo amortizado	(9)	426.542	442.052
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	124.865	120.854
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		787.225	824.649
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	1.603.680	2.024.182
Total de activos no corrientes		1.603.680	2.024.182
Total de activos		2.390.905	2.848.831

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	169.742	185.327
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		169.742	185.327
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		169.742	185.327
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(534.793)	(2.371)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	2.755.956	2.665.875
Total Patrimonio		2.221.163	2.663.504
Total de patrimonio y pasivos		2.390.905	2.848.831

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	239.267	281.346
Costos de ventas	(14)	(31.302)	(41.135)
Ganancia bruta		207.965	240.211
Gastos de administración	(15)	(66.697)	(89.305)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(23.564)	(35.318)
Ingresos financieros	(17)	6.091	11.372
Resultados por unidades de reajuste	(18)	104.593	151.107
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		228.388	278.067
Ganancia (pérdida)		228.388	278.067
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		228.388	278.067
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		228.388	278.067

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		(2.371)		2.665.875	2.663.504	2.663.504
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(2.371)		2.665.875	2.663.504	2.663.504
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	228.388	228.388	228.388
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	228.388	228.388	228.388
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(532.422)	-	(138.307)	(670.729)	(670.729)
Total de cambios en patrimonio		(532.422)	-	90.081	(442.341)	(442.341)
Saldo final período actual 31/12/2024		(534.793)		2.755.956	2.221.163	2.221.163

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		491.157	-	2.534.129	3.025.286	3.025.286
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado		491.157	-	2.534.129	3.025.286	3.025.286
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	278.067	278.067	278.067
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	278.067	278.067	278.067
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(493.528)	-	(146.321)	(639.849)	(639.849)
Total de cambios en patrimonio		(493.528)	-	131.746	(361.782)	(361.782)
Saldo final período actual 31/12/2023		(2.371)		2.665.875	2.663.504	2.663.504

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		852.341	876.236
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(152.966)	(225.819)
Otros pagos por actividad de operación		(30.881)	(42.427)
Intereses recibidos		6.085	11.366
Otras entradas (salidas) de efectivo		(83)	(94)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		674.496	619.262
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(700.421)	(635.729)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(700.421)	(635.729)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(25.925)	(16.467)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		261.743	278.210
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	235.818	261.743

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación II tiene al 31 de diciembre de 2024, 199 contratos, de los cuales 5 fueron originados y adquiridos a terceros y 194 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación II de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2024	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2023
SSIFL2	Cerrada	2.504	3.162

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSI FL2	38,72%	7,82%	5,93%	16,27%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

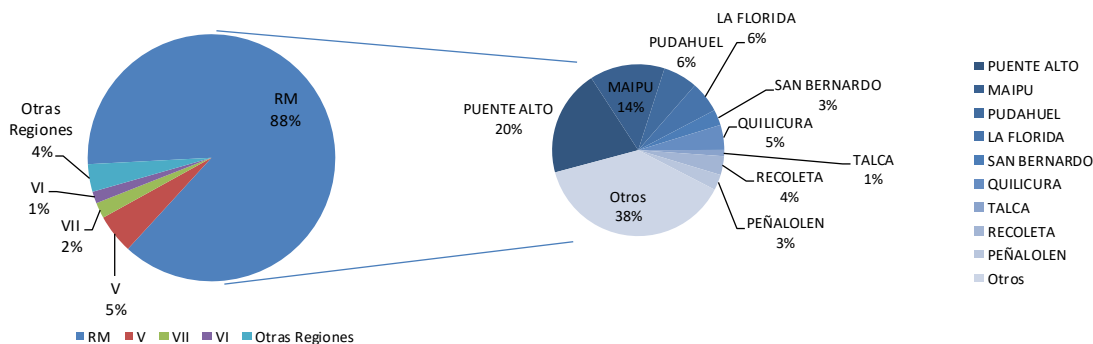
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

SSI FL2



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (un 88% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	11.970	27.992
Bonos vivienda Leasing	Peso Chileno	79	90
Pactos (1)	Peso Chileno	210.769	233.661
Caja	Peso Chileno	13.000	-
Total		235.818	261.743

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	326.817	291.731
Deterioro deudores comerciales	Peso Chileno	(201.952)	(170.877)
Total deudores comerciales	Peso Chileno	124.865	120.854

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Vencidas y no pagadas

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar		
Cuotas vencidas menor de tres meses	46.208	46.731
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	24.136	20.504
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	24.284	19.693
Cuotas vencidas mayor a doce meses	139.265	116.594
Total	233.893	203.522

Por vencer

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar		
Con vencimiento menor de tres meses	79.650	73.302
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	13.274	14.907
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Total	92.924	88.209

Además, se presenta movimiento del deterioro deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(170.877)	(121.861)
Movimiento del período	Peso Chileno	(31.075)	(49.016)
Provisión al final del período	Peso Chileno	(201.952)	(170.877)

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

Tramos de morosidad	Nº clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	Nº clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	121	-	144	-
1-30 días	19	205.926	29	342.005
31-60 días	14	159.644	12	132.297
61-90 días	5	47.819	12	144.966
91-120 días	11	117.941	7	127.806
121-150 días	6	66.573	2	18.078
151-180 días	4	22.445	3	34.241
181-210 días	2	38.678	5	50.560
211-250 días	1	11.645	2	37.779
> 250 días	16	349.330	13	285.579
Total	199	1.020.001	229	1.173.311

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen saldos y transacciones con entidades relacionadas.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	103.054	114.569
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	105.702	114.926
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	217.786	212.557
Total	426.542	442.052
Leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	1.603.680	2.024.182
Total	1.603.680	2.024.182

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	426.542	188.581	615.123	-
Entre 1 y 5 períodos	1.595.864	284.808	-	1.880.672
Más de 5 períodos	7.816	334	-	8.150
Total	2.030.222	473.723	615.123	1.888.822

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	442.052	229.823	671.875	-
Entre 1 y 5 períodos	1.853.927	459.034	-	2.312.961
Más de 5 períodos	170.255	6.836	-	177.091
Total	2.466.234	695.693	671.875	2.490.052

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	7.763	6.861
Por pagar a partícipes (1)	142.439	172.131
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Otras cuentas por pagar	15.430	2.246
Auditorías	480	459
Total	169.742	185.327

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

31/12/2024 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	(80.219)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(80.219)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(80.219)
Persona natural 44	10%	(53.479)
Persona natural 45	45%	(240.657)
	100%	(534.793)

Disminución por otras distribuciones a los propietarios (532.422)

Capital Pagado Inicial 2024 (2.371)

31/12/2023 Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	(356)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(356)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(356)
Persona natural 44	10%	(237)
Persona natural 45	45%	(1.066)
	100%	(2.371)

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades acumuladas	2.665.875	2.534.129
Devolución utilidades	(138.307)	(146.321)
Utilidad del ejercicio	228.388	278.067
Total	2.755.956	2.665.875

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	230.728	277.415
Interés penal	8.539	3.931
Totales	239.267	281.346

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Costo Participación Gestora	(31.302)	(41.135)
Totales	(31.302)	(41.135)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(32.726)	(33.914)
Auditoría	(1.908)	(1.827)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(31.075)	(49.016)
Legales	(988)	(4.228)
Multa Sernac	-	(320)
Totales	(66.697)	(89.305)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	-	307
Otros gastos	(23.564)	(35.625)
Totales	(23.564)	(35.318)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Interés Renta fija	6	6
Utilidad pactos	6.085	11.366
Totales	6.091	11.372

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	104.593	151.107
Totales	104.593	151.107

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases tiene relevancia económica y efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta cuenta en participación pero que aún no se pueden cuantificar.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación II no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación II no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	787.225	824.649
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	1.603.680	2.024.182
Totales	2.390.905	2.848.831
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	169.742	185.327
Patrimonio	2.221.163	2.663.504
Totales	2.390.905	2.848.831

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.141.813	2.572.181
Cartera leasing bruta	2.343.765	2.743.058
Cartera morosa	1.020.001	1.173.311
EDI	201.952	170.877
Ganancia (pérdida)	228.388	278.067
Ganancia (pérdida) act. Oper.	141.268	150.906
Ganancia bruta	207.965	240.211
Gastos de administración	66.697	89.305
Ingresos actividades ordinarias	239.267	281.346
Intereses y reajustes	110.684	162.479

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,6	4,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,6	4,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	7,6%	7,0%
4.- RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN II

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,6%	90,3%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	43,5%	42,8%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	45,9%	44,1%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	8,6%	6,2%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	19,8%	14,6%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,2%	6,3%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,7%	9,3%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,6%	5,9%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	10,7%	10,8%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	11,5%	11,7%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	9,6%	9,8%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,9%	85,4%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	59,0%	53,6%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	95,5%	98,8%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	27,9%	31,7%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación III
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	172.240	126.536
Activos financieros a costo amortizado	(9)	192.289	209.478
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	85.775	88.550
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes Total		450.304	424.564
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	845.088	1.061.215
Total de activos no corrientes		845.088	1.061.215
Total de activos		1.295.392	1.485.779

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	97.364	78.149
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		97.364	78.149
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		97.364	78.149
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(425.542)	(154.131)
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.623.570	1.561.761
Total Patrimonio		1.198.028	1.407.630
Total de patrimonio y pasivos		1.295.392	1.485.779

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
 Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	123.472	145.888
Costos de ventas	(14)	(16.208)	(21.028)
Ganancia bruta		107.264	124.860
Gastos de administración	(15)	(28.786)	(66.308)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(11.988)	(19.380)
Ingresos financieros	(17)	3.629	6.917
Resultados por unidades de reajuste	(18)	55.005	71.154
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		125.124	117.243
Ganancia (pérdida)		125.124	117.243
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		125.124	117.243
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		125.124	117.243

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		(154.131)	-	1.561.761	1.407.630	1.407.630
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		(154.131)	-	1.561.761	1.407.630	1.407.630
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	125.124	125.124	125.124
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	125.124	125.124	125.124
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(271.411)	-	(63.315)	(334.726)	(334.726)
Total de cambios en patrimonio		(271.411)	-	61.809	(209.602)	(209.602)
Saldo final período actual 31/12/2024		(425.542)	-	1.623.570	1.198.028	1.198.028

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		134.280	-	1.501.973	1.636.253	1.636.253
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		134.280	-	1.501.973	1.636.253	1.636.253
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	117.243	117.243	117.243
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	117.243	117.243	117.243
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(288.411)	-	(57.455)	(345.866)	(345.866)
Total de cambios en patrimonio		(288.411)	-	59.788	(228.623)	(228.623)
Saldo final período actual 31/12/2023		(154.131)	-	1.561.761	1.407.630	1.407.630

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		483.375	477.579
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(118.301)	(199.989)
Otros pagos por actividad de operación		(15.487)	(21.793)
Intereses recibidos		3.629	6.917
Otras entradas (salidas) de efectivo		(81)	(93)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		353.135	262.621
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(307.431)	(284.775)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(307.431)	(284.775)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		45.704	(22.154)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		126.536	148.690
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	172.240	126.536

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1. – ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación III tiene al 31 de diciembre de 2024, 104 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación III de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2024	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2023
SSIFL3	Cerrada	1.336	1.699

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	35,29%	4,57%	4,88%	17,24%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

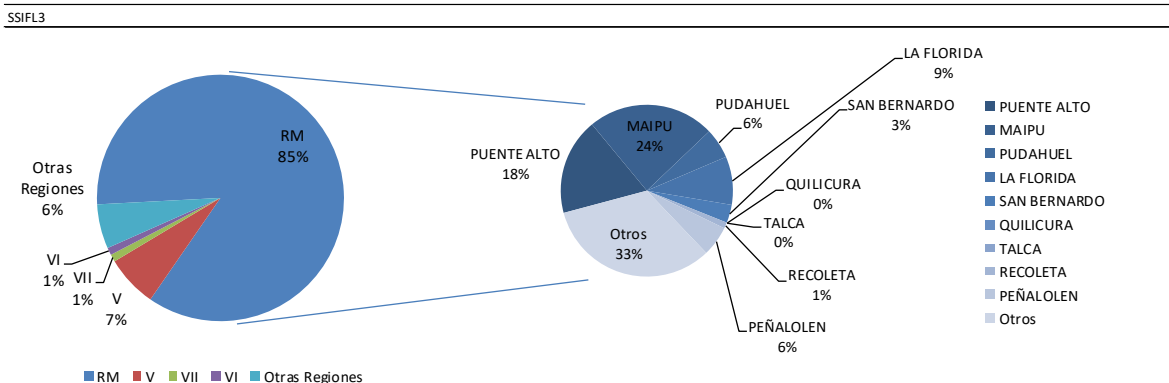
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (85% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 24%, sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	7.865	20.677
Pactos (1)	Peso Chileno	115.451	105.859
Caja	Peso Chileno	48.924	-
Total		172.240	126.536

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	194.881	192.255
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(109.106)	(103.705)
Total deudores comerciales		85.775	88.550

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	23.251	23.309
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	11.415	12.326
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	13.404	15.510
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	77.987	67.263
Total		126.057	118.408

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	28.496	31.916
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	40.328	41.931
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		68.824	73.847

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(103.705)	(72.758)
Movimiento del período	Peso Chileno	(5.401)	(30.947)
Provisión al final del período		(109.106)	(103.705)

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	66	-	71	-
1-30 días	6	64.136	11	133.383
31-60 días	9	71.052	3	42.231
61-90 días	6	72.650	6	62.558
91-120 días	1	14.805	3	37.429
121-150 días	4	74.097	2	41.730
151-180 días	2	16.398	2	23.494
181-210 días	-	-	-	-
211-250 días	1	3.558	2	10.579
> 250 días	9	177.700	11	210.276
Total	104	494.396	111	561.680

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Cuenta en Participación III no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	54.419	50.676
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	50.675	51.573
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	87.195	107.229
Total		192.289	209.478

	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	845.088	1.061.215
Total		845.088	1.061.215

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	192.289	96.429	288.718	-
Entre 1 y 5 períodos	756.131	199.066	-	955.197
Más de 5 períodos	88.957	3.446	-	92.403
Total	1.037.377	298.941	288.718	1.047.600

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	209.478	120.895	330.373	-
Entre 1 y 5 períodos	762.140	283.242	-	1.045.382
Más de 5 períodos	299.075	24.198	-	323.273
Total	1.270.693	428.335	330.373	1.368.655

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	4.212	14.818
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	88.386	61.090
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	4.100	1.596
Auditorías	Peso chileno	480	459
Total		97.364	78.149

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2024		
Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(63.831)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(63.831)
Persona natural 45	70%	(297.880)
Total	100%	(425.542)

Disminución por otras distribuciones a los propietarios (271.411)

Capital pagado Inicial 2024 (154.131)

31/12/2023		
Partícipes	Participación	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(23.120)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(23.120)
Persona natural 45	70%	(107.891)
Total	100%	(154.131)

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	1.561.761	1.501.973
Devolución utilidades	(63.315)	(57.455)
Utilidad del Ejercicio	125.124	117.243
Total	1.623.570	1.561.761

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

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

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	119.730	143.800
Interés penal	3.742	2.088
Totales	123.472	145.888

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Costo Participación Gestora	(16.208)	(21.028)
Totales	(16.208)	(21.028)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(20.966)	(21.666)
Auditoría	(1.908)	(1.827)
provisión por deterioro de deudores comerciales	(5.401)	(30.947)
Legales	(511)	(11.707)
Multa Sernac	-	(161)
Totales	(28.786)	(66.308)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	168	821
Otros gastos	(12.156)	(20.201)
Totales	(11.988)	(19.380)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	3.629	6.917
Totales	3.629	6.917

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	55.005	71.154
Totales	55.005	71.154

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación III no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación III no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	450.304	424.564
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	845.088	1.061.215
Totales	1.295.392	1.485.779
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	97.364	78.149
Patrimonio	1.198.028	1.407.630
Totales	1.295.392	1.485.779

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	1.082.824	1.317.312
Cartera leasing bruta	1.191.930	1.421.017
Cartera morosa	494.396	561.680
EDI	109.106	103.705
Ganancia (pérdida)	125.124	117.243
Ganancia (pérdida) act. Oper.	78.478	58.552
Ganancia bruta	107.264	124.860
Gastos de administración	28.786	66.308
Ingresos actividades ordinarias	123.472	145.888
Intereses y reajustes	58.634	78.071

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,6	5,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,6	5,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	8,1%	5,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	125.124	117.243

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN III

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	83,6%	88,7%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	41,5%	39,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	41,3%	39,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	9,2%	7,3%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	22,1%	18,5%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,4%	5,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,9%	9,5%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	7,2%	4,4%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	11,6%	8,9%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	11,7%	9,1%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	9,7%	7,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,95	85,6%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	63,6%	40,1%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	101,3%	80,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	23,3%	45,5%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IV
Correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	307.045	280.659
Activos financieros a costo amortizado	(9)	441.666	420.660
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	308.118	334.410
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.056.829	1.035.729
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(9)	1.744.417	2.148.219
Total de activos no corrientes		1.744.417	2.148.219
Total de activos		2.801.246	3.183.948

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	148.203	156.754
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		148.203	156.754
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		148.203	156.754
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	(494.932)	25.087
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	3.147.975	3.002.107
Total Patrimonio		2.653.043	3.027.194
Total de patrimonio y pasivos		2.801.246	3.183.948

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	262.830	301.882
Costo de ventas	(14)	(33.577)	(42.695)
Ganancia bruta		229.253	259.187
Gasto de administración	(15)	(87.297)	(148.438)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	(24.662)	(45.492)
Ingresos financieros	(17)	8.417	15.071
Resultados por unidades de reajuste	(18)	160.033	163.770
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		285.744	244.098
Ganancia (pérdida)		285.744	244.098
Estado resultado integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		285.744	244.098
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		285.744	244.098

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		25.087	-	3.002.107	3.027.194	3.027.194
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		25.087	-	3.002.107	3.027.194	3.027.194
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	285.744	285.744	285.744
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	285.744	285.744	285.744
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11, 12	(520.019)	-	(139.876)	(659.895)	(659.895)
Total de cambios en patrimonio		(520.019)	-	145.868	(374.151)	(374.151)
Saldo final período actual 31/12/2024		(494.932)	-	3.147.975	2.653.043	2.653.043

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		540.390	-	2.901.651	3.442.041	3.442.041
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		540.390	-	2.901.651	3.442.041	3.442.041
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	12	-	-	244.098	244.098	244.098
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	12	-	-	244.098	244.098	244.098
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	12	(515.303)	-	(143.642)	(658.945)	(658.945)
Total de cambios en patrimonio		(515.303)	-	100.456	(414.847)	(414.847)
Saldo final período actual 31/12/2023		25.087	-	3.002.107	3.027.194	3.027.194

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		921.803	907.276
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(204.785)	(216.357)
Otros pagos por actividad de operación		(35.183)	(44.190)
Intereses recibidos		8.417	15.071
Otras entradas (salidas) de efectivo		(106)	(105)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		690.146	661.695
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(663.760)	(740.035)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(663.760)	(740.035)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		26.386	(78.340)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		280.659	358.999
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	307.045	280.659

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IV tiene al 31 de diciembre de 2024, 218 contratos, de los cuales 11 fueron originados y adquiridos a terceros y 207 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación IV de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Política de cobranza:

Etapa 1: Mes N

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

Etapa 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapa 3: Mes N+2.

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

Etapa 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2024	Exposición MMS al 31 de diciembre de 2023
SSIFL4	Cerrada	2.906	3.550

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSI FL4	32,87%	5,84%	5,80%	17,67%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

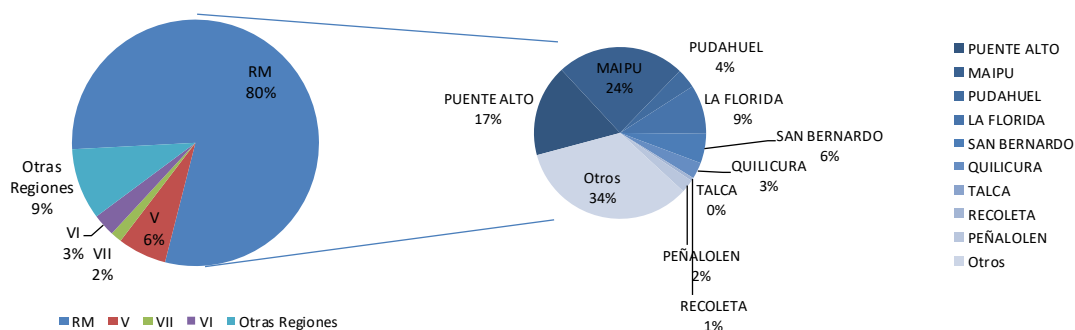
CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

SSI4L4



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (80% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 24% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo en Banco	Peso chileno	21.106	960
Pacto (1)	Peso Chileno	260.939	279.699
Caja	Peso Chileno	25.000	-
Total		307.045	280.659

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	686.125	662.435
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(378.007)	(328.025)
Total deudores comerciales		308.118	334.410

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	63.592	69.598
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	43.371	46.022
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	62.339	62.770
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	226.799	175.402
Total		396.101	353.792

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	61.999	86.364
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	228.025	222.279
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		290.024	308.643

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(328.025)	(224.607)
Movimiento del período	Peso chileno	(49.982)	(103.418)
Provisión al final del período		(378.007)	(328.025)

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	127	-	130	-
1-30 días	15	178.725	14	202.560
31-60 días	14	179.283	18	206.181
61-90 días	9	77.729	5	69.138
91-120 días	-	-	11	118.255
121-150 días	6	100.739	6	80.656
151-180 días	3	13.319	3	44.183
181-210 días	3	27.654	-	-
211-250 días	2	18.373	4	28.960
> 250 días	39	700.648	44	712.118
Total	218	1.296.470	235	1.462.051

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen activos disponibles para la venta.

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	109.241	103.470
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	110.188	103.745
Con vencimiento entre siete y doce meses	222.237	213.445
Total	441.666	420.660

Activos financieros no corrientes

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	1.744.417	2.148.219
Total	1.744.417	2.148.219

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

31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	441.666	204.908	646.574	-
Entre 1 y 5 períodos	1.224.769	466.150	-	1.690.919
Más de 5 períodos	519.648	49.115	-	568.763
Total	2.186.083	720.173	646.574	2.259.682

31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	420.660	249.618	670.278	-
Entre 1 y 5 períodos	1.342.009	598.536	-	1.940.545
Más de 5 períodos	806.210	115.816	-	922.026
Total	2.568.879	963.970	670.278	2.862.571

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	8.373	13.386
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	124.550	128.414
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	14.800	14.495
Auditorías	Peso chileno	480	459
Total	Peso chileno	148.203	156.754

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2024	Participación	Capital pagado M\$
Partícipes		
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	(74.239)
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	(74.239)
Fondo inversión privado 7	70%	(346.454)
Total	100%	(494.932)

Disminución por otras distribuciones a los propietarios (520.019)

Capital pagado Inicial 2024 25.087

31/12/2023	Participación	Capital pagado M\$
Partícipes		
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	3.763
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	3.763
Fondo inversión privado 7	70%	17.561
Total	100%	25.087

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	3.002.107	2.901.651
Devolución utilidades	(139.876)	(143.642)
Utilidad del Ejercicio	285.744	244.098
Total	3.147.975	3.002.107

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

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	249.309	295.936
Interés penal ganado	13.521	5.946
Totales	262.830	301.882

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(33.577)	(42.695)
Totales	(33.577)	(42.695)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(34.367)	(34.276)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(49.982)	(103.418)
Auditorías	(1.908)	(1.827)
Legales	(1.040)	(8.586)
Multa Sernac	-	(331)
Totales	(87.297)	(148.438)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS / PÉRDIDAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	1.500	-
Otros gastos	(26.162)	(45.492)
Totales	(24.662)	(45.492)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	8.417	15.071
Totales	8.417	15.071

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	160.033	163.770
Totales	160.033	163.770

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación IV no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación IV no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	1.056.829	1.035.729
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	1.744.417	2.148.219
Totales	2.801.246	3.183.948

	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	148.203	156.754
Patrimonio	2.653.043	3.027.194
Totales	2.801.246	3.183.948

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.266.176	2.681.010
Cartera leasing bruta	2.644.183	3.009.035
Cartera morosa	1.296.470	1.462.051
EDI	378.007	328.025
Ganancia (pérdida)	285.744	244.098
Ganancia (pérdida) act. Oper.	141.956	110.749
Ganancia bruta	229.253	259.187
Gastos de administración	87.297	148.438
Ingresos actividades ordinarias	262.830	301.882
Intereses y reajustes	168.450	178.841

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	7,1	5,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	7,1	5,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	5,6%	6,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	285.744	244.098
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	80,9%	84,2%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	49,0%	48,6%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	48,9%	48,8%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	14,3%	10,9%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	29,2%	22,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IV

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	7,4%	6,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,1%	9,7%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,3%	4,1%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	12,6%	9,1%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	12,1%	8,9%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	10,2%	7,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,2%	85,9%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	54,0%	36,7%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	108,7%	80,9%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	33,2%	49,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	38,1%	57,3%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación V
correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	159.681	170.464
Activos financieros a costo amortizado	(8)	413.497	424.143
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	142.187	285.046
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		715.365	879.653
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	2.541.466	2.861.090
Total de activos no corrientes		2.541.466	2.861.090
Total de activos		3.256.831	3.740.743

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	148.863	204.233
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		148.863	204.233
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		148.863	204.233
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	719.785	1.194.483
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.388.183	2.342.027
Patrimonio total		3.107.968	3.536.510
Total de patrimonio y pasivos		3.256.831	3.740.743

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	345.918	373.554
Costos de ventas	(13)	(43.067)	(52.943)
Ganancia bruta		302.851	320.611
Gastos de administración	(14)	(167.926)	(183.188)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(41.076)	(41.852)
Ingresos financieros	(16)	3.993	6.747
Resultados por unidades de reajuste	(17)	190.765	191.375
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		288.607	293.693
Ganancia (pérdida)		288.607	293.693
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		288.607	293.693
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		288.607	293.693

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.194.483	-	2.342.027	3.536.510	3.536.510
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.194.483	-	2.342.027	3.536.510	3.536.510
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	288.607	288.607	288.607
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	288.607	288.607	288.607
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(474.698)	-	(242.451)	(717.149)	(717.149)
Total de cambios en patrimonio		(474.698)	-	46.156	(428.542)	(428.542)
Saldo final período actual 31/12/2024		719.785	-	2.388.183	3.107.968	3.107.968

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACION
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		1.618.392	-	2.229.240	3.847.632	3.847.632
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.618.392	-	2.229.240	3.847.632	3.847.632
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	293.693	293.693	293.693
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	293.693	293.693	293.693
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(423.909)	-	(180.906)	(604.815)	(604.815)
Total de cambios en patrimonio		(423.909)	-	112.787	(311.122)	(311.122)
Saldo final período actual 31/12/2023		1.194.483	-	2.342.027	3.536.510	3.536.510

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.006.417	843.490
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(221.981)	(218.661)
Otros pagos por actividad de operación		(45.264)	(53.966)
Intereses recibidos		3.993	6.747
Otras entradas (salidas) de efectivo		(151)	(169)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		743.014	577.441
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(753.797)	(628.900)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(753.797)	(628.900)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(10.783)	(51.459)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		170.464	221.923
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	159.681	170.464

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación V tiene al 31 de diciembre de 2024, 223 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación V de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

--Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL5	Cerrada	4.117	4.733

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	28,11%	6,38%	3,21%	20,66%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

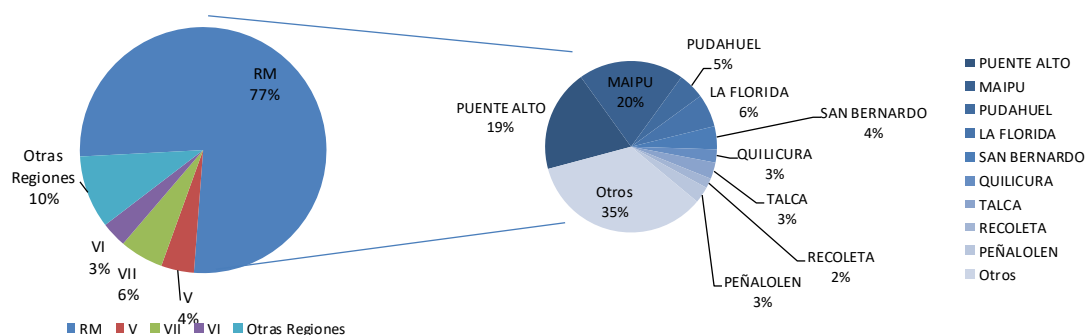
CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

SSIFL5



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (77% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú 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 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	14.727	9.212
Pactos (1)	Peso chileno	132.954	161.252
Caja	Peso chileno	12.000	
Total		159.681	170.464

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	964.407	976.990
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(822.220)	(691.944)
Total deudores comerciales		142.187	285.046

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	75.056	84.868
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	54.268	52.170
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	87.755	79.948
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	622.248	506.470
Total		839.327	723.456

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	74.124	93.844
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	50.956	159.690
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Total		125.080	253.534

Además, se presenta conciliación de Provisión por deterioro de deudores comerciales:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(691.944)	(552.921)
Movimiento del período	Peso chileno	(130.276)	(139.023)
Provisión al final del período		(822.220)	(691.944)

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	117	-	130	-
1 a 30 días	21	273.462	27	377.836
31 a 60 días	13	142.224	15	198.615
61 a 90 días	6	58.576	15	146.857
91 a 120 días	6	84.044	8	92.498
121 a 150 días	6	79.490	4	88.689
151 a 180 días	3	35.784	4	56.303
181 a 210 días	3	39.216	3	88.384
211 a 250 días	3	36.442	3	41.272
> 250 días	45	1.457.644	45	1.281.268
Total	223	2.206.882	254	2.371.722

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros a costo amortizado

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	100.168	113.281
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	102.339	108.109
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	210.990	202.753
Total		413.497	424.143

Activos financieros a costo amortizado no corrientes

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	2.541.466	2.861.090
Total		2.541.466	2.861.090

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	413.497	283.284	696.781	-
Entre 1 y 5 períodos	1.516.393	713.530	-	2.229.923
Más de 5 períodos	1.025.073	165.534	-	1.190.607
Total	2.954.963	1.162.348	696.781	3.420.530

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	424.143	318.160	742.303	-
Entre 1 y 5 períodos	1.541.173	850.867	-	2.392.040
Más de 5 períodos	1.319.917	278.311	-	1.598.228
Total	3.285.233	1.447.338	742.303	3.990.268

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	10.565	18.474
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	115.817	152.464
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	22.001	32.836
Auditorías	Peso chileno	480	459
Total		148.863	204.233

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

31/12/2024		
Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	104.566
Fondo inversión privado 7	8,20%	55.070
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	29.751
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	77.703
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	34.184
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	24.849
Sociedad anónima cerrada 4	16,38%	110.006
Sociedad anónima cerrada 5	1,39%	9.335
Sociedad por acciones 1	7,25%	48.690
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,14%	155.405
Sociedad anónima cerrada 17	1,76%	11.820
Persona natural 46	1,52%	10.208
Total	100,00%	719.785
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(474.698)
Capital inicio 2024		1.194.483

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

31/12/2023 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,57%	185.981
Fondo inversión privado 7	8,20%	97.948
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,43%	52.916
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,57%	138.202
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,09%	60.799
Sociedad anónima cerrada 3	3,70%	44.196
Sociedad anónima cerrada 4	16,38%	195.656
Sociedad anónima cerrada 5	1,39%	16.603
Sociedad por acciones 1	7,25%	86.600
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,14%	276.403
Sociedad anónima cerrada 17	1,76%	21.023
Persona natural 46	1,52%	18.156
Total	100,00%	1.194.483

Se trata de personas jurídicas, constituidas en conformidad a la legislación chilena y domiciliada en Chile. *San Sebastián Inmobiliaria S.A. es participe en la cuenta V.

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	2.342.027	2.229.240
Devolución utilidades	(242.451)	(180.906)
Utilidad del Ejercicio	288.607	293.693
Total	2.388.183	2.342.027

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	322.606	365.767
Interés penal ganado	23.312	7.787
Totales	345.918	373.554

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(43.067)	(52.943)
Totales	(43.067)	(52.943)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(34.402)	(33.459)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(130.276)	(139.023)
Auditorías	(1.908)	(1.827)
Legales	(1.340)	(8.467)
Multa Sernac	-	(412)
Totales	(167.926)	(183.188)

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros gastos	(41.076)	(41.852)
Totales	(41.076)	(41.852)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	3.993	6.747
Totales	3.993	6.747

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	190.765	191.375
Totales	190.765	191.375

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación V no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación V no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	715.365	879.653
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	2.541.466	2.861.090
Totales	3.256.831	3.740.743
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	148.863	204.233
Patrimonio	3.107.968	3.536.510
Totales	3.256.831	3.740.743

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.046.194	3.410.590
Cartera leasing bruta	3.868.414	4.102.534
Cartera morosa	2.206.882	2.371.722
EDI	822.220	691.944
Ganancia (pérdida)	288.607	293.693
Ganancia (pérdida) act. Oper.	134.925	137.423
Ganancia bruta	302.851	320.611
Gastos de administración	167.926	183.188
Ingresos actividades ordinarias	345.918	373.554
Intereses y reajustes	194.758	198.122

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	4,8	4,3
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	4,8	4,3
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	4,8%	5,8%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	288.607	293.693

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN V

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	93,5%	91,2%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	57,0%	57,8%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	71,0%	67,1%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	21,3%	16,9%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	37,3%	29,2%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	6,4%	5,8%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,9%	9,4%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,4%	4,0%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	9,5%	8,6%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	10,2%	9,1%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	8,9%	7,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,5%	85,8%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	39,0%	36,8%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	83,4%	78,6%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VI
correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	268.648	166.457
Activos financieros a costo amortizado	(8)	367.221	370.015
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	164.879	227.843
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		800.748	764.315
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	2.526.028	2.887.581
Total de activos no corrientes		2.526.028	2.887.581
Total de activos		3.326.776	3.651.896

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	244.572	154.174
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		244.572	154.174
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		244.572	154.174
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	776.170	1.297.437
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.306.034	2.200.285
Patrimonio total		3.082.204	3.497.722
Total de patrimonio y pasivos		3.326.776	3.651.896

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
 Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	340.784	368.739
Costos de ventas	(13)	(42.982)	(52.020)
Ganancia bruta		297.802	316.719
Gastos de administración	(14)	(170.581)	(225.532)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(19.563)	(53.118)
Ingresos financieros	(16)	4.165	9.395
Resultados por unidades de reajuste	(17)	189.353	204.106
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		301.176	251.570
Ganancia (pérdida)		301.176	251.570
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		301.176	251.570
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		301.176	251.570

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.297.437	-	2.200.285	3.497.722	3.497.722
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.297.437	-	2.200.285	3.497.722	3.497.722
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	301.176	301.176	301.176
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	301.176	301.176	301.176
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(521.267)	-	(195.427)	(716.694)	(716.694)
Total de cambios en patrimonio		(521.267)	-	105.749	(415.518)	(415.518)
Saldo final período actual 31/12/2024		776.170	-	2.306.034	3.082.204	3.082.204

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		1.732.486	-	2.142.308	3.874.794	3.874.794
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.732.486	-	2.142.308	3.874.794	3.874.794
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	251.570	251.570	251.570
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	251.570	251.570	251.570
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(435.049)	-	(193.593)	(628.642)	(628.642)
Total de cambios en patrimonio		(435.049)	-	57.977	(377.072)	(377.072)
Saldo final período actual 31/12/2023		1.297.437	-	2.200.285	3.497.722	3.497.722

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.014.060	864.200
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(195.480)	(236.064)
Otros pagos por actividad de operación		(43.567)	(52.945)
Intereses recibidos		4.166	9.395
Otras entradas (salidas) de efectivo		(117)	(164)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		779.062	584.422
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(676.871)	(710.858)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(676.871)	(710.858)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		102.191	(126.436)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		166.457	292.893
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	268.648	166.457

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VI tiene al 31 de diciembre de 2024, 202 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VI de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

(iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad. (viii) Si el arrendatario promitente comprador alcanza un acuerdo de pagos satisfactorio se da término a la cobranza judicial y se el departamento de cobranza hace seguimiento mensual del cumplimiento del acuerdo de pagos. (ix) Si por el contrario no hubiere manifiesta voluntad de pago, en el desarrollo de las etapas anteriores, se solicitará al juez árbitro emita la sentencia de terminación de contrato de arriendo y promesa de compraventa. (x) El árbitro dicta sentencia de terminación de contrato que debe ser notificada a las partes. (xi) Una vez notificadas ambas partes, el abogado solicita el cumplimiento incidental de la sentencia, esto es la inscripción de esta en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, quedando así alzados los gravámenes de arrendamiento y promesa de la vivienda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Con esto la propiedad queda inscrita de pleno derecho a nombre de San Sebastián Inmobiliaria S.A. sin gravámenes que limiten el dominio. (xii) San Sebastián Inmobiliaria S.A. encarga a Afianza SpA. la oferta y venta de la vivienda a terceros, con especial énfasis en buscar un acuerdo con el ex arrendatario promitente comprador que se materialice en una transacción extrajudicial u otro contrato innominado, según el caso, en virtud del cual este último perciba los fondos que excedan a la deuda total con la Inmobiliaria, si los hubiere. En determinados casos, San Sebastian Inmobiliaria S.A. podrá efectuar esta transacción con posterioridad a la venta de la propiedad.

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL6	Cerrada	4.239	4.937

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	21,05%	10,16%	3,54%	22,63%

Con fecha 29 de diciembre de 2023, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 6, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 por M\$50.887.- (el impacto fue en diciembre)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

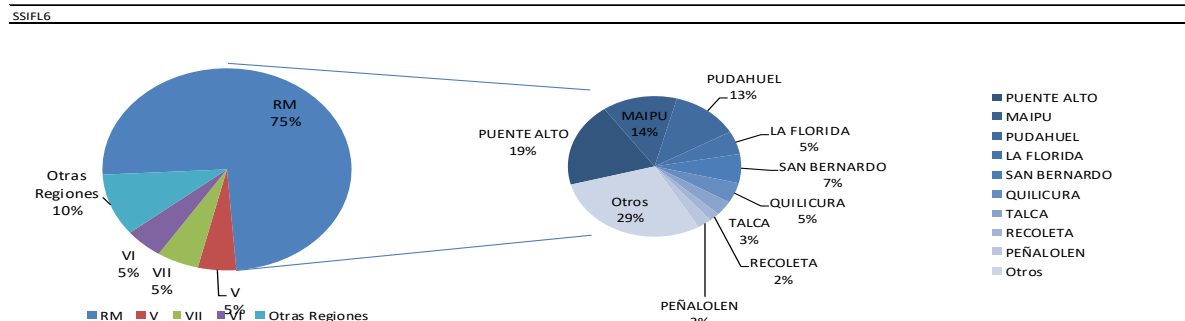
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, inversiones (ver gráfico siguiente).



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (75% sobre el total de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	14.212	9.124
Pactos (1)	Peso chileno	192.272	157.333
Caja	Peso chileno	62.164	-
Total		268.648	166.457

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotales deudores comerciales	Peso chileno	815.035	745.897
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso chileno	(650.156)	(518.054)
Total deudores comerciales	Peso chileno	164.879	227.843

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	73.873	75.311
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	46.081	49.200
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	75.492	83.513
Vencidas mayores a doce meses	Peso chileno	474.846	333.081
Total		670.292	541.105

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	65.934	70.280
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	78.809	134.512
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		144.743	204.792

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(518.054)	(335.613)
Movimiento del período	Peso chileno	(132.102)	(182.441)
Provisión al final del período		(650.156)	(518.054)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	93	-	111	-
1 a 30 días	28	445.062	10	170.594
31 a 60 días	14	163.241	9	134.184
61 a 90 días	8	117.146	16	270.297
91 a 120 días	5	112.800	7	123.472
121 a 150 días	2	37.673	4	110.459
151 a 180 días	-	-	1	20.813
181 a 210 días	4	75.630	-	-
211 a 250 días	1	26.480	1	14.679
Más de 250	47	1.361.313	51	1.348.352
Total	202	2.339.345	210	2.192.850

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	98.665	89.184
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	94.501	91.574
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	174.055	189.257
Total		367.221	370.015

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	2.526.028	2.887.581
Total		2.526.028	2.887.581

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	367.221	284.243	651.464	-
Entre 1 y 5 períodos	1.257.284	791.833	-	2.049.117
Más de 5 períodos	1.268.744	269.353	-	1.538.097
Total	2.893.249	1.345.429	651.464	3.587.214

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	370.015	327.430	697.445	-
Entre 1 y 5 períodos	1.360.983	935.702	-	2.296.685
Más de 5 períodos	1.526.598	416.712	-	1.943.310
Total	3.257.596	1.679.844	697.445	4.239.995

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

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	10.592	5.116
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	61.982	16.904
Por pagar a partícipes (1)	Peso chileno	171.518	131.695
Auditorías	Peso chileno	480	459
Total		244.572	154.174

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	252.410
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	147.317
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	140.254
Sociedad de responsabilidad limitada 70	11,04%	85.689
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	28.020
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,72%	21.112
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,46%	19.094
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	15.911
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,89%	14.670
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	12.263
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	12.108
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	8.383
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	6.986
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	6.365
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	5.588
Total	100,00%	776.170
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(521.267)
Capital principio año 2024		1.297.437

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2023 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,52%	421.926
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,98%	246.254
Sociedad anónima cerrada 9	18,07%	234.447
Sociedad de responsabilidad limitada 70	11,04%	143.237
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	46.837
Sociedad de responsabilidad limitada 35	2,72%	35.290
Sociedad de responsabilidad limitada 41	2,46%	31.917
Sociedad de responsabilidad limitada 66	2,05%	26.597
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,89%	24.522
Sociedad anónima cerrada 18	1,58%	20.500
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,56%	20.240
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	14.012
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	11.677
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	10.639
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	9.342
Total	100%	1.297.437

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	2.200.285	2.142.308
Devolución utilidades	(195.427)	(193.593)
Utilidad del Ejercicio	301.176	251.570
Total	2.306.034	2.200.285

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	326.734	363.099
Interés penal ganado	14.050	5.640
Totales	340.784	368.739

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(42.982)	(52.020)
Totales	(42.982)	(52.020)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(29.980)	(28.793)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(132.102)	(182.441)
Auditorías	(1.908)	(1.827)
Legales	(6.591)	(12.070)
Multa Sernac	-	(401)
Totales	(170.581)	(225.532)

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	3.416	-
Otros gastos	(22.979)	(53.118)
Totales	(19.563)	(53.118)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	4.165	9.395
Totales	4.165	9.395

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, resultados por unidad de reajuste son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	189.353	204.106
Totales	189.353	204.106

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VI no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VI no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO

ACTIVOS	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes	800.748	764.315
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	2.526.028	2.887.581
Totales	3.326.776	3.651.896
PASIVOS	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos corrientes	244.572	154.174
Patrimonio	3.082.204	3.497.722
Totales	3.326.776	3.651.896

Datos	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cartera Leasing	2.979.319	3.350.927
Cartera leasing bruta	3.629.475	3.868.981
Cartera morosa	2.339.345	2.192.850
EDI	650.156	518.054
Ganancia (pérdida)	301.176	251.570
Ganancia (pérdida) act. Oper.	127.221	91.187
Ganancia bruta	297.802	316.719
Gastos de administración	170.581	225.532
Ingresos actividades ordinarias	340.784	368.739
Intereses y reajustes	193.518	213.501

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,3	5,0
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,3	5,0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	7,9%	4,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	301.176	251.570
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	89,6%	91,8%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	64,5%	56,7%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	75,9%	62,7%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	17,9%	13,4%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	27,8%	23,6%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	6,5%	6,4%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VI

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 21.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	10,0%	9,5%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,3%	2,7%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	10,1%	7,5%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	10,8%	7,7%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	9,1%	6,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,4%	85,9%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	37,3%	24,7%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	88,4%	68,2%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	50,1%	61,2%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VII
correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	112.753	169.626
Activos financieros a costo amortizado	(8)	347.393	328.237
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	236.103	291.734
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		696.249	789.597
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.001.373	3.245.027
Total de activos no corrientes		3.001.373	3.245.027
Total de activos		3.697.622	4.034.624

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	129.410	181.133
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		129.410	181.133
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		129.410	181.133
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	1.193.650	1.588.899
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.374.562	2.264.592
Patrimonio total		3.568.212	3.853.491
Total de patrimonio y pasivos		3.697.622	4.034.624

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	357.698	394.233
Costos de ventas	(13)	(48.026)	(57.940)
Ganancia bruta		309.672	336.293
Gastos de administración	(14)	(190.614)	(144.230)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(31.933)	(53.305)
Ingresos financieros	(16)	2.424	7.024
Resultados por unidades de reajuste	(17)	228.457	193.759
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		318.006	339.541
Ganancia (pérdida)		318.006	339.541
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		318.006	339.541
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		318.006	339.541

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		1.588.899	-	2.264.592	3.853.491	3.853.491
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		1.588.899	-	2.264.592	3.853.491	3.853.491
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	318.006	318.006	318.006
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	318.006	318.006	318.006
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(395.249)	-	(208.036)	(603.285)	(603.285)
Total de cambios en patrimonio		(395.249)	-	109.970	(285.279)	(285.279)
Saldo final período actual 31/12/2024		1.193.650	-	2.374.562	3.568.212	3.568.212

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, CONTINUACIÓN
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		2.094.320	-	2.167.995	4.262.315	4.262.315
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.094.320	-	2.167.995	4.262.315	4.262.315
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	339.541	339.541	339.541
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	339.541	339.541	339.541
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(505.421)	-	(242.944)	(748.365)	(748.365)
Total de cambios en patrimonio		(505.421)	-	96.597	(408.824)	(408.824)
Saldo final período actual 31/12/2023		1.588.899	-	2.264.592	3.853.491	3.853.491

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTEREMEDIOS
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		840.283	1.095.030
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(194.021)	(340.458)
Otros pagos por actividad de operación		(47.723)	(59.128)
Intereses recibidos		2.424	7.024
Otras entradas (salidas) de efectivo		(106)	(200)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		600.857	702.268
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(657.730)	(810.158)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(657.730)	(810.158)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(56.873)	(107.890)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		169.626	277.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	112.753	169.626

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VII tiene al 31 de diciembre de 2024, 178 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VII de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial podrá iniciarse al momento de vencer el tercer aporte moroso del arrendatario promitente comprador. Los procedimientos de Cobranza Judicial mandatados por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y monitoreados por Afianza SpA. se resumen en: (i) El jefe de cobranza (Afianza SpA.) evalúa la situación de los arrendatarios promitentes compradores con tres o más aportes impagos, (ii) En caso de que el jefe de cobranza determine iniciar el proceso de cobranza judicial, se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la demanda de solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones respectiva, (iv) La Corte de Apelaciones respectiva designa al árbitro que conocerá de la causa, (v) La Resolución anterior debe ser notificada a San Sebastián Inmobiliaria S.A., al arrendatario promitente comprador y al árbitro designado. Se da inicio así al juicio arbitral. (vi) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada juicio arbitral, (vii) En paralelo, continúan las gestiones del departamento de cobranza con objeto de alcanzar una solución viable a la situación de morosidad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL7	Cerrada	5.051	5.550

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	24,79%	4,83%	3,00%	23,87%

Con fecha 29 de diciembre de 2023, el Directorio aprobó nuevos modelos de provisiones grupales para las carteras por leasing hipotecario. La implementación de estos modelos significó, en el caso de la cuenta de participación 7, un abono neto a resultados en el rubro Provisiones por Riesgo de Crédito del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 por M\$16.595.- (el impacto fue en diciembre)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

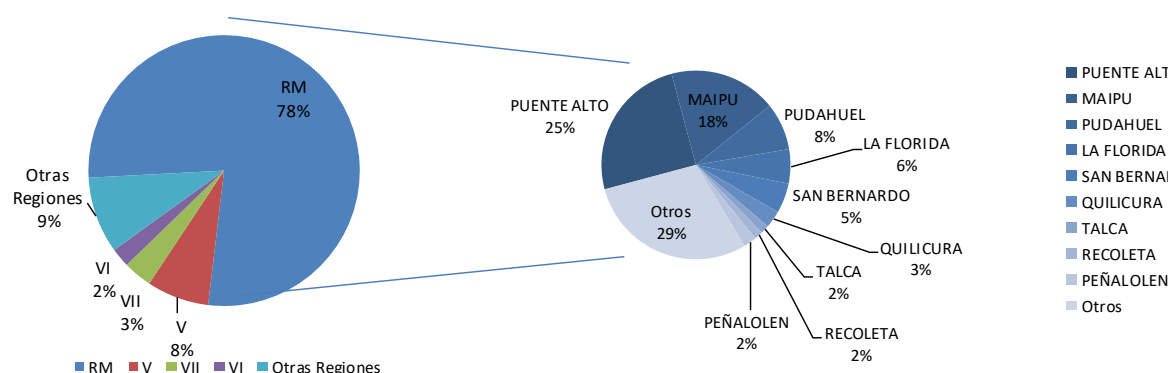
CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

SSIFL7



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (78% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 25% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	12.573	37.797
Pactos (1)	Peso chileno	87.180	131.829
Caja	Peso chileno	13.000	-
Total		112.753	169.626

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	827.418	732.365
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(591.315)	(440.631)
Total deudores comerciales		236.103	291.734

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	72.428	73.010
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	49.736	46.359
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	68.633	63.317
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	429.445	286.210
Total		620.242	468.896

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	130.759	70.929
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	76.417	192.540
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		207.176	263.469

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(440.631)	(337.797)
Movimiento del período	Peso chileno	(150.684)	(102.834)
Provisión al final del período		(591.315)	(440.631)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	90	-	90	-
1 a 30 días	16	253.235	20	367.516
31 a 60 días	8	159.122	16	338.448
61 a 90 días	7	141.836	6	98.247
91 a 120 días	7	161.130	5	59.256
121 a 150 días	5	151.833	5	83.262
151 a 180 días	4	74.978	3	98.888
181 a 210 días	2	61.446	4	136.569
211 a 250 días	3	121.867	2	77.367
250 mas	36	1.246.475	35	1.135.898
Total	178	2.371.922	186	2.395.451

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	84.065	83.166
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	85.893	82.112
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	177.435	162.959
Total		347.393	328.237

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.001.373	3.245.027
Total		3.001.373	3.245.027

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	347.393	317.277	664.670	-
Entre 1 y 5 períodos	1.279.645	932.434	-	2.212.078
Más de 5 períodos	1.721.728	452.256	-	2.173.984
Total	3.348.766	1.701.967	664.670	4.386.062

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	328.237	340.442	668.679	-
Entre 1 y 5 períodos	1.275.328	1.024.448	-	2.299.776
Más de 5 períodos	1.969.699	612.282	-	2.581.981
Total	3.573.264	1.977.172	668.679	4.881.757

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

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	16.922	10.785
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	1.881	5.318
Auditorías	Peso Chileno	480	459
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	110.127	164.571
Total		129.410	181.133

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	196.356
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	176.541
Sociedad anónima cerrada 19	11,51%	137.389
Persona natural 1	9,86%	117.694
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	84.391
Persona natural 2	4,93%	58.847
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	58.847
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	39.271
Sociedad por acciones 10	3,29%	39.271
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	39.271
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	33.303
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	31.393
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	30.557
Persona natural 3	2,14%	25.544
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	21.008
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	19.576
Persona natural 46	1,48%	17.666
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	16.472
Persona natural 7	0,92%	10.982
Persona natural 4	0,72%	8.594
Persona natural 6	0,66%	7.878
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	7.878
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	7.878
Persona natural 5	0,59%	7.043
Total	100%	1.193.650
Devolución capital		(395.249)
Capital principio año 2024		1.588.899

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2023 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,45%	261.372
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,79%	234.998
Sociedad anónima cerrada 19	11,51%	182.882
Persona natural 1	9,86%	156.665
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	112.335
Persona natural 2	4,93%	78.333
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	78.333
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,29%	52.275
Sociedad por acciones 10	3,29%	52.275
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	52.275
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	44.330
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	41.788
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	40.676
Persona natural 3	2,14%	34.002
Sociedad de responsabilidad limitada 67	1,76%	27.965
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	26.058
Persona natural 46	1,48%	23.516
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	21.927
Persona natural 7	0,92%	14.618
Persona natural 4	0,72%	11.440
Persona natural 6	0,66%	10.487
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	10.487
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	10.487
Persona natural 5	0,59%	9.375
Total	100%	1.588.899

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

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	2.264.592	2.167.995
Devolución utilidades	(208.036)	(242.944)
Utilidad del Ejercicio	318.006	339.541
Total	2.374.562	2.264.592

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	346.039	386.492
Interés penal	11.659	7.741
Totales	357.698	394.233

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(48.026)	(57.940)
Totales	(48.026)	(57.940)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(27.143)	(28.468)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(150.684)	(102.834)
Auditorías	(1.908)	(1.827)
Legales	(10.879)	(10.649)
Multa Sernac	-	(452)
Totales	(190.614)	(144.230)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS / GASTOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	-	-
Otros gastos	(31.933)	(53.305)
Totales	(31.933)	(53.305)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	2.424	7.024
Totales	2.424	7.024

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	228.457	193.759
Totales	228.457	193.759

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	696.249	789.597
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.001.373	3.245.027
Totales	3.697.622	4.034.624
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	129.410	181.133
Patrimonio	3.568.212	3.853.491
Totales	3.697.622	4.034.624

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.508.452	3.672.458
Cartera leasing bruta	4.099.767	4.113.089
Cartera morosa	2.371.922	2.395.451
EDI	591.315	440.631
Ganancia (pérdida)	318.006	339.541
Ganancia (pérdida) act. Oper.	119.058	192.063
Ganancia bruta	309.672	336.293
Gastos de administración	190.614	144.230
Ingresos actividades ordinarias	357.698	394.233
Intereses y reajustes	230.881	200.783

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	5,4	4,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	5,4	4,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	3,6%	4,7%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	318.006	339.541

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	94,9%	91,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	57,9%	58,2%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	66,5%	62,2%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	14,4%	10,7%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	24,9%	18,4%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	6,6%	5,5%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	8,8%	9,2%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	3,4%	5,2%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	9,1%	9,2%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	9,8%	9,7%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	8,6%	8,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	86,6%	85,3%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	33,3%	48,7%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	88,9%	86,1%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	53,3%	36,6%

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación VIII
Correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	158.017	291.786
Activos financieros a costo amortizado	(8)	331.163	310.849
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	161.122	196.604
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		650.302	799.239
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.750.776	4.007.863
Total de activos no corrientes		3.750.776	4.007.863
Total de activos		4.401.078	4.807.102

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	93.027	248.670
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		93.027	248.670
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		93.027	248.670
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	2.190.911	2.585.647
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.117.140	1.972.785
Patrimonio total		4.308.051	4.558.432
Total de patrimonio y pasivos		4.401.078	4.807.102

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	438.371	470.337
Costos de ventas	(13)	(51.594)	(59.357)
Ganancia bruta		386.777	410.980
Gastos de administración	(14)	(173.377)	(134.044)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(26.046)	(37.373)
Ingresos financieros	(16)	4.933	15.459
Resultados por unidades de reajuste	(17)	212.151	212.132
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		404.438	467.154
Ganancia (pérdida)		404.438	467.154
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		404.438	467.154
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		404.438	467.154

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		2.585.647	-	1.972.785	4.558.432	4.558.432
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.585.647	-	1.972.785	4.558.432	4.558.432
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	404.438	404.438	404.438
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	404.438	404.438	404.438
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(394.736)	-	(260.083)	(654.819)	(654.819)
Total de cambios en patrimonio		(394.736)	-	144.355	(250.381)	(250.381)
Saldo final período actual 31/12/2024		2.190.911	-	2.117.140	4.308.051	4.308.051

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		3.119.906	-	1.869.043	4.988.949	4.988.949
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		3.119.906	-	1.869.043	4.988.949	4.988.949
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	467.154	467.154	467.154
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	467.154	467.154	467.154
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(534.259)	-	(363.412)	(897.671)	(897.671)
Total de cambios en patrimonio		(534.259)	-	103.742	(430.517)	(430.517)
Saldo final período actual 31/12/2023		2.585.647	-	1.972.785	4.558.432	4.558.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		884.225	1.487.068
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(117.853)	(641.218)
Otros pagos por actividad de operación		(52.731)	(60.086)
Intereses recibidos		4.931	20.142
Otras entradas (salidas) de efectivo		(137)	(190)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		718.435	805.716
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(852.204)	(867.661)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(852.204)	(867.661)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(133.769)	(61.945)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		291.786	353.731
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	158.017	291.786

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VIII tiene al 31 de diciembre de 2024, 186 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación VIII de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL8	Cerrada	6.406	7.034

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL8	19,99%	5,19%	3,11%	27,23%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 voluntad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

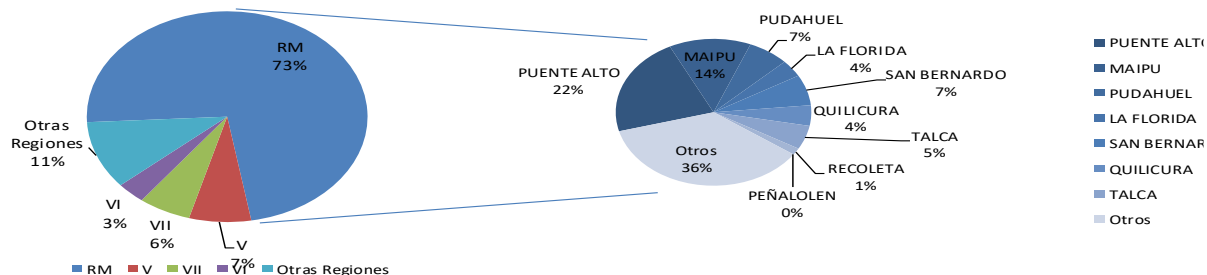
La Sociedad posee todos sus contratos de leasing / leaseback habitacional en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado sobre todo con la caja que acumula trimestralmente por la recaudación de los aportes en peso y que reparte a trimestre vencido.

Riesgo precio de activos

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

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

SSIFL8



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (73% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 22% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	12.163	4.065
Inversión RF	Peso Chileno	37	39
Pactos (1)	Peso Chileno	131.807	287.682
Caja	Peso Chileno	14.010	
Total		158.017	291.786

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	1.142.146	1.033.972
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(981.024)	(837.368)
Total deudores comerciales		161.122	196.604

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	93.215	91.494
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	69.203	68.530
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	106.725	103.977
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	731.494	602.997
Total		1.000.637	866.998

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	82.548	88.786
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	58.961	78.188
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		141.509	166.974

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(837.368)	(738.169)
Movimiento del período	Peso Chileno	(143.656)	(99.199)
Provisión al final del período		(981.024)	(837.368)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	86	-	97	-
1 a 30 días	15	342.352	11	221.619
31 a 60 días	8	206.559	8	207.969
61 a 90 días	11	219.271	7	146.721
91 a 120 días	4	119.443	9	216.883
121 a 150 días	4	181.344	3	112.574
151 a 180 días	3	54.575	6	189.480
181 a 210 días	5	197.101	1	39.228
211 a 250 días	3	89.759	1	30.192
Mas 250 días	47	1.994.364	50	1.999.918
Total	186	3.404.768	193	3.164.584

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	81.289	77.030
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	83.376	79.003
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	166.498	154.816
Total		331.163	310.849

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.750.776	4.007.863
Total		3.750.776	4.007.863

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	331.163	391.405	722.568	-
Entre 1 y 5 períodos	1.449.783	1.211.168	-	2.660.951
Más de 5 períodos	2.300.993	721.443	-	3.022.436
Total	4.081.939	2.234.016	722.568	5.683.387

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	310.849	420.449	731.298	-
Entre 1 y 5 períodos	1.378.879	1.342.983	-	2.721.862
Más de 5 períodos	2.628.985	951.606	-	3.580.591
Total	4.318.713	2.715.038	731.298	6.302.453

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	13.016	11.334
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	75.962	235.380
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	3.569	1.497
Auditorías	Peso Chileno	480	459
Total		93.027	248.670

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

	31/12/2024 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		15,18%	332.579
Fondo inversión privado 7		15,18%	332.579
Sociedad anónima cerrada 9		9,11%	199.592
Sociedad anónima cerrada 6		9,11%	199.592
Sociedad de responsabilidad limitada 6		6,07%	132.988
Persona natural 8		4,56%	99.906
Sociedad anónima cerrada 19		4,56%	99.906
Sociedad de responsabilidad limitada 24		4,56%	99.906
Sociedad anónima cerrada 10		4,55%	99.686
Sociedad de responsabilidad limitada 25		4,55%	99.686
Persona Jurídica de Derecho Privado 2		3,64%	79.749
Sociedad de responsabilidad limitada 27		2,28%	49.953
Sociedad anónima cerrada 11		1,82%	39.875
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,82%	39.875
Sociedad de responsabilidad limitada 23		1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 10		1,52%	33.302
subtotal		90,03%	1.972.476

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	33.302
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	31.987
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	26.729
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	21.252
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	13.365
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	13.365
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,30%	6.573
Sociedad por acciones 7	0,12%	2.629
Sociedad por acciones 2	0,12%	2.629
Total	100,00%	2.190.911
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(394.736)
Saldo al inicio 2024		2.585.647

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

31/12/2023 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,18%	392.500
Fondo inversión privado 7	15,18%	392.500
Sociedad anónima cerrada 9	9,11%	235.552
Sociedad anónima cerrada 6	9,11%	235.552
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,07%	156.949
Persona natural 8	4,56%	117.906
Sociedad anónima cerrada 19	4,56%	117.906
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,56%	117.906
Sociedad anónima cerrada 10	4,55%	117.647
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,55%	117.647
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,64%	94.118
Sociedad de responsabilidad limitada 27	2,28%	58.953
Sociedad anónima cerrada 11	1,82%	47.059
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,82%	47.059
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,52%	39.302
Sociedad de responsabilidad limitada 10	1,52%	39.302
subtotal	90,03%	2.327.858

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2023 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	39.302
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	39.302
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	39.302
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	37.750
Sociedad anónima cerrada 12	1,22%	31.545
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	25.081
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	15.772
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	15.772
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,30%	7.757
Sociedad por acciones 7	0,12%	3.103
Sociedad por acciones 2	0,12%	3.103
Total	100,00%	2.585.647

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidades Acumuladas	1.972.785	1.869.043
Devolución utilidades	(260.083)	(363.412)
Utilidad del Ejercicio	404.438	467.154
Total	2.117.140	1.972.785

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	421.719	451.389
Intereses penales	16.652	18.948
Totales	438.371	470.337

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(51.594)	(59.357)
Totales	(51.594)	(59.357)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(26.042)	(25.051)
Provisión por deterioro de deudores comerciales	(143.656)	(99.199)
Auditorías	(1.908)	(1.827)
Legales	(1.771)	(7.455)
Multa Sernac	-	(512)
Totales	(173.377)	(134.044)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	-	-
Otros gastos	(26.046)	(37.373)
Totales	(26.046)	(37.373)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses renta fija	2	2
Utilidad pactos	4.931	15.457
Totales	4.933	15.459

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	212.151	212.132
Totales	212.151	212.132

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VIII no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación VIII no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	650.302	799.239
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.750.776	4.007.863
Totales	4.401.078	4.807.102
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	93.027	248.670
Patrimonio	4.308.051	4.558.432
Totales	4.401.078	4.807.102

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	4.184.100	4.437.129
Cartera leasing bruta	5.165.124	5.274.497
Cartera morosa	3.404.768	3.164.584
EDI	981.024	837.368
Ganancia (pérdida)	404.438	467.154
Ganancia (pérdida) act. Oper.	213.400	276.936
Ganancia bruta	386.777	410.980
Gastos de administración	173.377	134.044
Ingresos actividades ordinarias	438.371	470.337
Intereses y reajustes	217.084	227.591

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	7,0	3,2
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	7,0	3,2
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	2,2%	5,5%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	404.438	467.154

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	95,1%	92,3%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	65,9%	60,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	79,0%	69,4%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	19,0%	15,9%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	28,8%	26,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,2%	5,1%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN VIII

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,2%	9,3%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	5,1%	6,2%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	9,7%	10,5%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	10,4%	11,4%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	9,2%	9,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,2%	87,4%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	48,7%	58,9%
8.i) Ganancias (pérdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	92,3%	99,3%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	39,6%	28,5%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	44,8%	32,6%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación IX
Correspondiente a los períodos terminados
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	88.453	145.410
Activos financieros a costo amortizado	(8)	240.700	218.256
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	250.888	173.146
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		580.041	536.812
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	3.538.883	3.630.651
Total de activos no corrientes		3.538.883	3.630.651
Total de activos		4.118.924	4.167.463

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	84.091	181.544
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		84.091	181.544
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		84.091	181.544
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	2.147.729	2.330.829
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.887.104	1.655.090
Patrimonio total		4.034.833	3.985.919
Total de patrimonio y pasivos		4.118.924	4.167.463

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	383.289	405.984
Costos de ventas	(13)	(47.251)	(53.550)
Ganancia bruta		336.038	352.434
Gastos de administración	(14)	(94.064)	(179.129)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(14.756)	(29.302)
Ingresos financieros	(16)	1.261	4.154
Resultados por unidades de reajuste	(17)	177.322	206.520
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		405.801	354.677
Ganancia (pérdida)		405.801	354.677
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		405.801	354.677
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		405.801	354.677

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		2.330.829	-	1.655.090	3.985.919	3.985.919
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.330.829	-	1.655.090	3.985.919	3.985.919
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	405.801	405.801	405.801
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	405.801	405.801	405.801
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(183.100)	-	(173.787)	(356.887)	(356.887)
Total de cambios en patrimonio		(183.100)	-	232.014	48.914	48.914
Saldo final período actual 31/12/2024		2.147.729	-	1.887.104	4.034.833	4.034.833

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		2.695.848	-	1.538.951	4.234.799	4.234.799
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		2.695.848	-	1.538.951	4.234.799	4.234.799
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	354.677	354.677	354.677
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	354.677	354.677	354.677
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(365.019)	-	(238.538)	(603.557)	(603.557)
Total de cambios en patrimonio		(365.019)	-	116.139	(248.880)	(248.880)
Saldo final período actual 31/12/2023		2.330.829	-	1.655.090	3.985.919	3.985.919

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		638.596	816.404
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(185.172)	(188.876)
Otros pagos por actividad de operación		(47.233)	(54.366)
Intereses recibidos		1.261	4.154
Otras entradas (salidas) de efectivo		(54)	(63)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		407.398	577.253
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(464.355)	(678.941)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(464.355)	(678.941)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(56.957)	(101.688)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		145.410	247.098
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	88.453	145.410

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IX tiene al 31 de diciembre de 2024, 144 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación IX de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

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

-Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

-El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</i>

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.</i>
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL9	Cerrada	6.175	6.518

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL9	18,49%	6,10%	5,96%	27,30%

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 San Sebastián Inmobiliaria S.A. ha encargado la recaudación a empresas de reconocido prestigio en el medio nacional tales como Sencillito, Servipag y Unired, con las que tiene un contrato de prestación de servicios, y realiza un monitoreo diario de la gestión de pagos. Por otro lado, la gestión de cobranza normal se ejecuta con la asesoría de Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. cuyo riesgo se mitiga tanto porque sus ingresos están indexados al desempeño de la cartera, como porque los ingresos recaudados por las citadas entidades recaudadoras recaen directamente en las cuentas corrientes individuales de cada cuenta en participación.

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad. Por otro lado, y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, acumulado en el trimestre inmediatamente anterior.

La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

Riesgo Mercado

La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.

Riesgo de Inflación

La cuenta en participación posee todos sus contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, en Unidades de Fomento (UF), por lo tanto, posee un bajo riesgo de inflación, relacionado con la caja que acumula la recaudación de los aportes en peso y que reparte trimestralmente.

Riesgo precio de activos

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

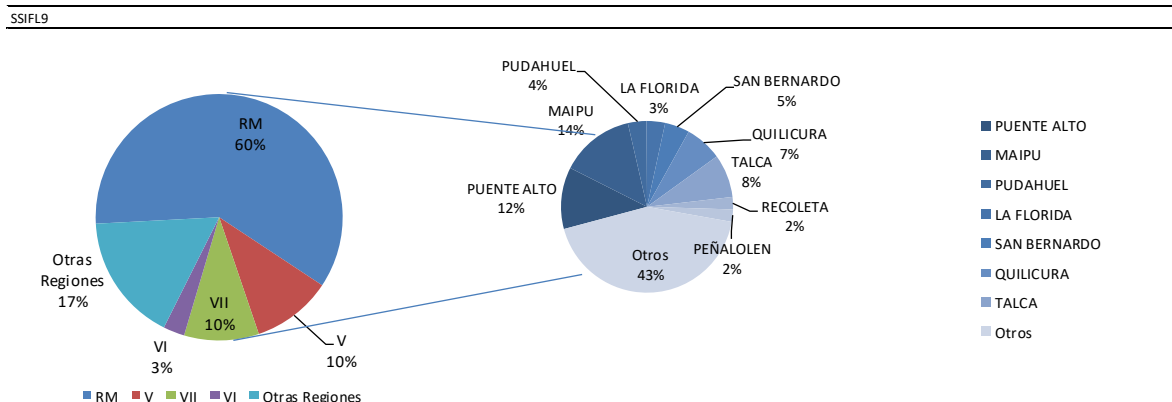
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (60% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 14% sobre la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	7.207	22.160
Pactos (1)	Peso chileno	65.246	123.250
Caja	Peso chileno	16.000	-
Total		88.453	145.410

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	896.894	750.456
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(646.006)	(577.310)
Total deudores comerciales		250.888	173.146

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	79.173	81.696
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	50.015	53.516
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	80.684	73.677
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	459.988	403.276
Total		669.860	612.165

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	57.998	76.354
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	169.036	61.937
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		227.034	138.291

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso Chileno	(577.310)	(436.716)
Movimiento del período	Peso Chileno	(68.696)	(140.594)
Provisión al final del período		(646.006)	(577.310)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	59	-	59	-
1 a 30 días	16	387.492	16	400.825
31 a 60 días	12	380.994	10	266.822
61 a 90 días	10	264.159	9	264.404
91 a 120 días	7	186.324	6	225.746
121 a 150 días	1	16.254	5	157.921
151 a 180 días	2	53.475	4	114.108
181 a 210 días	1	22.298	1	16.566
211 a 250 días	-	-	4	181.395
Más de 250 días	36	1.820.887	33	1.506.196
Total	144	3.131.883	147	3.133.983

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	58.785	53.671
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	60.206	53.549
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	121.709	111.036
Total		240.700	218.256

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.538.883	3.630.651
Total		3.538.883	3.630.651

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	240.700	359.146	599.846	-
Entre 1 y 5 períodos	1.128.573	1.178.214	-	2.306.787
Más de 5 períodos	2.410.310	858.095	-	3.268.405
Total	3.779.583	2.395.455	599.846	5.575.192

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	218.256	370.734	588.990	-
Entre 1 y 5 períodos	1.056.628	1.245.018	-	2.301.646
Más de 5 períodos	2.574.023	1.053.676	-	3.627.699
Total	3.848.907	2.669.428	588.990	5.929.345

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	12.252	23.472
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	23.723	2.509
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	47.636	155.104
Auditoría	Peso Chileno	480	459
Total		84.091	181.544

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas es:

	31/12/2024 Partícipes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	212.839
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	177.402
Sociedad por acciones 11		6,72%	144.327
Persona natural 14		4,95%	106.313
Persona natural 22		3,96%	85.050
Sociedad de responsabilidad limitada 68		3,96%	85.050
Persona natural 24		3,96%	85.050
Sociedad de responsabilidad limitada 69		3,96%	85.050
Persona natural 8		3,30%	70.875
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	70.875
Sociedad por acciones 6		3,30%	70.875
Persona natural 38		3,07%	65.935
Sociedad de responsabilidad limitada 71		2,64%	56.700
Sociedad por acciones 13		2,20%	47.250
Sociedad por acciones 14		2,20%	47.250
Sociedad de responsabilidad limitada 45		2,20%	47.250
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	46.176
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	42.525
sub total		72,02%	1.546.792

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2024 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 23	1,98%	42.525
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,93%	41.451
Persona natural 26	1,65%	35.438
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	35.438
Persona natural 39	1,37%	29.424
Persona natural 11	1,32%	28.350
Persona natural 12	1,32%	28.350
Persona natural 15	1,32%	28.350
Persona natural 18	1,19%	25.558
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	24.914
Sociedad por acciones 5	1,02%	21.907
Persona natural 13	0,99%	21.263
Persona natural 16	0,99%	21.263
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	14.175
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	14.175
Persona natural 25	0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	14.175
Sociedad de responsabilidad limitada 72	0,62%	13.316
Persona natural 41	0,61%	13.101
Sociedad por acciones 12	0,59%	12.672
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	12.027
Sociedad por acciones 4	0,43%	9.235
Persona natural 43	0,42%	9.020
Persona natural 48	0,38%	8.161
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,33%	7.088
Persona natural 10	0,33%	7.088
Persona natural 47	0,33%	7.088
Persona natural 20	0,33%	7.088
Persona natural 49	0,29%	6.228
Sociedad por acciones 2	0,13%	2.792
Persona natural 42	0,12%	2.577
Total	100%	2.147.729
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(183.100)
Saldo al inicio 2024		2.330.829

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

31/12/2023 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46	9,91%	230.987
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,26%	192.527
Sociedad por acciones 11	6,72%	156.633
Persona natural 14	4,95%	115.377
Persona natural 22	3,96%	92.301
Sociedad de responsabilidad limitada 68	3,96%	92.301
Persona natural 24	3,96%	92.301
Sociedad de responsabilidad limitada 69	3,96%	92.301
Persona natural 8	3,30%	76.917
Sociedad de responsabilidad limitada 24	3,30%	76.917
Sociedad por acciones 6	3,30%	76.917
Persona natural 38	3,07%	71.556
Sociedad de responsabilidad limitada 71	2,64%	61.534
Sociedad por acciones 13	2,20%	51.278
Sociedad por acciones 14	2,20%	51.278
Sociedad de responsabilidad limitada 45	2,20%	51.278
Sociedad de responsabilidad limitada 42	2,15%	50.113
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,98%	46.150
Persona natural 23	1,98%	46.150
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,93%	44.985
Persona natural 26	1,65%	38.459
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	38.459
Persona natural 39	1,37%	31.932
Persona natural 11	1,32%	30.767
Persona natural 12	1,32%	30.767
Persona natural 15	1,32%	30.767
Persona natural 18	1,19%	27.737
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	27.038
Sociedad por acciones 5	1,02%	23.774
Persona natural 13	0,99%	23.075
Persona natural 16	0,99%	23.075
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	15.383
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	15.383
Persona natural 25	0,66%	15.383
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	15.383
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	15.383
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	15.383
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	15.383
Sociedad de responsabilidad limitada 72	0,62%	14.451
Persona natural 41	0,61%	14.218
Sociedad por acciones 12	0,59%	13.752
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	13.053
sub total	96,91%	2.258.806

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2023 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad por acciones 4		0,43%	10.023
Persona natural 43		0,42%	9.789
Persona natural 48		0,38%	8.857
Empresario individual responsabilidad limitada 2		0,33%	7.692
Persona natural 10		0,33%	7.692
Persona natural 47		0,33%	7.692
Persona natural 20		0,33%	7.692
Persona natural 49		0,29%	6.759
Sociedad por acciones 2		0,13%	3.030
Persona natural 42		0,12%	2.797
Total		100%	2.330.829

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidad acumulada	1.655.090	1.538.951
Utilidad del ejercicio	405.801	354.677
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(173.787)	(238.538)
Total	1.887.104	1.655.090

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	375.850	398.546
Intereses penales	7.439	7.438
Totales	383.289	405.984

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(47.251)	(53.550)
Totales	(47.251)	(53.550)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(21.873)	(21.294)
Auditoría	(1.908)	(1.827)
Deterioro	(68.696)	(140.594)
Legales	(1.587)	(14.947)
Multa Sernac	-	(467)
Totales	(94.064)	(179.129)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	-	-
Otros gastos	(14.757)	(29.302)
Totales	(14.757)	(29.302)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	1.261	4.154
Totales	1.261	4.154

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	177.322	206.520
Totales	177.322	206.520

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación IX no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación IX no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	580.041	536.812
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	3.538.883	3.630.651
Totales	4.118.924	4.167.463
	31/12/2024	31/12/2023
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	84.091	181.544
Patrimonio	4.034.833	3.985.919
Totales	4.118.924	4.167.463

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	3.861.435	3.960.116
Cartera leasing bruta	4.507.441	4.537.426
Cartera morosa	3.131.883	3.133.983
EDI	646.006	577.310
Ganancia (pérdida)	405.801	354.677
Ganancia (pérdida) act. Oper.	241.974	173.305
Ganancia bruta	336.038	352.434
Gastos de administración	94.064	179.129
Ingresos actividades ordinarias	383.289	405.984
Intereses y reajustes	178.583	210.674

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	6,9	3,0
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	6,9	3,0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	2,1%	4,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	405.801	354.677

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN IX

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 23.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	93,7%	95,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	69,5%	69,1%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	77,6%	78,6%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	14,3%	12,7%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	20,6%	18,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera Leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	4,6%	5,3%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	8,7%	8,9%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	6,3%	4,4%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	10,5%	9,0%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	11,2%	9,8%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	9,9%	8,5%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,7%	86,8%

NOTA 24.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero 2025 y la fecha de presentación de los estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

**SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros cuenta en participación X
correspondiente a los períodos terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	238.575	187.255
Activos financieros a costo amortizado	(8)	492.038	497.695
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	708.524	862.492
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		1.439.137	1.547.442
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	5.275.758	5.719.006
Total de activos no corrientes		5.275.758	5.719.006
Total de activos		6.714.895	7.266.448

Patrimonios y pasivos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	249.848	240.566
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		249.848	240.566
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		249.848	240.566
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	3.863.323	4.574.138
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	2.601.724	2.451.744
Patrimonio total		6.465.047	7.025.882
Total de patrimonio y pasivos		6.714.895	7.266.448

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
	Notas		
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	635.648	682.619
Costos de ventas	(13)	(71.760)	(81.283)
Ganancia bruta		563.888	601.336
Gastos de administración	(14)	(392.747)	(298.568)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	(22.587)	(80.539)
Ingresos financieros	(16)	4.862	6.027
Resultados por unidades de reajuste	(17)	344.568	365.176
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		497.984	593.432
Ganancia (pérdida)		497.984	593.432
Estado resultados integrales			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		497.984	593.432
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral		497.984	593.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2024

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2024		4.574.138	-	2.451.744	7.025.882	7.025.882
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		4.574.138	-	2.451.744	7.025.882	7.025.882
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	497.984	497.984	497.984
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	497.984	497.984	497.984
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	10, 11	(710.815)	-	(348.004)	(1.058.819)	(1.058.819)
Total de cambios en patrimonio		(710.815)	-	149.980	(560.835)	(560.835)
Saldo final período actual 31/12/2024		3.863.323	-	2.601.724	6.465.047	6.465.047

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO, (CONTINUACIÓN)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2023		5.024.657	-	2.217.233	7.241.890	7.241.890
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-
Saldo Inicial		5.024.657	-	2.217.233	7.241.890	7.241.890
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	-
Ganancia	11	-	-	593.432	593.432	593.432
Otro resultado integral		-	-	-	-	-
Resultado integral	11	-	-	593.432	593.432	593.432
Emisión de patrimonio		-	-	-	-	-
Aportes		-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	11	(450.519)	-	(358.921)	(809.440)	(809.440)
Total de cambios en patrimonio		(450.519)	-	234.511	(216.008)	(216.008)
Saldo final período actual 31/12/2023		4.574.138	-	2.451.744	7.025.882	7.025.882

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X
SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

Estado de flujo efectivo directo	Notas	01/01/2024	01/01/2023
		31/12/2024	31/12/2023
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de regalías, cuotas, Comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		1.471.761	1.295.086
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(300.974)	(434.891)
Otros pagos por actividad de operación		(73.063)	(84.672)
Intereses recibidos		4.862	6.027
Otras entradas (salidas) de efectivo		(79)	(133)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		1.102.507	781.417
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(1.051.187)	(819.823)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.051.187)	(819.823)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		51.320	(38.406)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		187.255	225.661
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	238.575	187.255

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación X tiene al 31 de diciembre de 2024, 284 contratos, de los cuales 168 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. y 116 adquiridos a Prohogar S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing/leaseback habitacional, según su modalidad, regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los presentes estados financieros de la cuenta de participación X de San Sebastián Inmobiliaria S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los estados financieros fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 28 de marzo de 2025.

Los estados financieros presentados por la cuenta en participación X comprenden:

- Estados de situación financiera:

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 se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de resultados integrales:

El estado de resultados integrales se presenta, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- Estado de flujos de efectivo:

El estado de flujos de efectivo se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

- El Estado de cambios en el Patrimonio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio neto se presenta para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo, equivalentes al efectivo y estado flujos de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez cuyo plazo sea igual o menor a 3 meses desde la fecha de adquisición, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.6 Contratos Leasing/Leaseback Habitacional

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

2.7 Activos financieros a costo amortizado

(i) Reconocimiento y medición inicial

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

ii) Clasificación

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, y 31 de diciembre de 2023 la Cuenta en Participación ha clasificado sus inversiones como al costo amortizado.

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

(iii) Baja

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

(iv) Compensación

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

(v) Valorización a costo amortizado

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

(vi) Medición de valor razonable

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

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

(vii) Identificación y medición del deterioro

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

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

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTA 3.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo financiero

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

Etapas 2: Mes N+1

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2.

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

Riesgo Contraparte

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

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

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

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

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

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2024	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2023
SSIFL10	Cerrada	9.333	10.666

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL10	14,85%	3,71%	4,02%	32,61%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

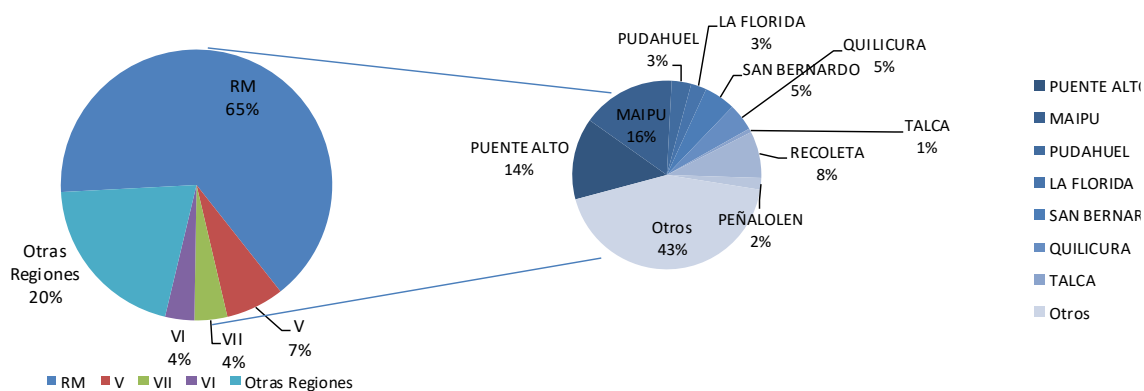
CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

SSIFL10



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

De acuerdo con el gráfico adjunto, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (65% sobre el total de número de contratos de leasing/leaseback habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 16% de la región.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	62.646	27.729
Pactos (1)	Peso chileno	162.299	159.526
Caja	Peso chileno	13.630	
Total		238.575	187.255

(1) Los pactos al 31/12/2024 tienen una tasa de 0,39% a 30 días y al 31/12/2023 tienen una tasa de 0,61% a 30 días.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	2.338.546	2.136.846
Provisión por deterioro de deudores comerciales	Peso Chileno	(1.630.022)	(1.274.354)
Total deudores comerciales		708.524	862.492

Vencidas y no pagadas	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	144.651	146.411
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	115.290	105.524
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	195.571	167.643
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	1.184.850	888.562
Total		1.640.363	1.308.140

Por vencer	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	97.391	121.369
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	265.302	351.340
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	335.490	355.997
		698.183	828.706

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión al principio del período	Peso chileno	(1.274.354)	(1.024.976)
Movimiento del período	Peso chileno	(355.668)	(249.378)
Provisión al final del período		(1.630.022)	(1.274.354)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Tramos de morosidad	N° clientes al 31/12/2024	Monto cartera al 31/12/2024 M\$	N° clientes al 31/12/2023	Monto cartera al 31/12/2023 M\$
Al día	149	-	149	-
1 a 30 días	25	440.313	25	440.313
31 a 60 días	11	394.113	11	394.113
61 a 90 días	15	439.176	15	439.176
91 a 120 días	6	209.290	6	209.290
121 a 150 días	4	161.410	4	161.410
151 a 180 días	6	240.597	6	240.598
181 a 210 días	3	75.389	3	75.389
211 a 250 días	5	178.448	5	178.448
Más de 250 días	60	3.280.045	60	3.280.045
Totales	284	5.418.781	284	5.418.782

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuentas de leasing/leaseback habitacional, por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	124.309	123.719
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	123.610	125.314
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	244.119	248.662
Total		492.038	497.695

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.275.758	5.719.006
Total		5.275.758	5.719.006

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2024

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	492.038	534.281	1.026.319	-
Entre 1 y 5 períodos	1.754.889	1.688.372	-	3.443.261
Más de 5 períodos	3.520.869	1.342.865	-	4.863.734
Total	5.767.796	3.565.518	1.026.319	8.306.995

Al 31 de diciembre de 2023

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	497.695	581.493	1.079.188	-
Entre 1 y 5 períodos	1.783.348	1.861.365	-	3.644.713
Más de 5 períodos	3.935.658	1.712.234	-	5.647.892
Total	6.216.701	4.155.092	1.079.188	9.292.605

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

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	17.802	26.546
Por pagar a partícipes (1)	Peso Chileno	214.720	207.089
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	16.846	6.472
Auditoría	Peso Chileno	480	459
Total		249.848	240.566

(1) Corresponde a devolución de amortización, arriendo y otros a los partícipes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguiente

31/12/2024		Capital pagado
Partícipes	Participación por el aporte	M\$
Fondo inversión privado 7	14,37%	555.160
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,62%	333.018
Sociedad anónima cerrada 6	8,62%	333.018
Sociedad anónima cerrada 15	8,05%	310.998
Persona natural 8	5,75%	222.141
Sociedad de responsabilidad limitada 6	5,46%	210.937
Sociedad anónima cerrada 17	3,74%	144.488
Persona natural 33	3,45%	133.285
Sociedad de responsabilidad limitada 13	2,87%	110.877
Sociedad de responsabilidad limitada 63	2,87%	110.877
Sociedad anónima cerrada 19	2,87%	110.877
Sociedad de responsabilidad limitada 57	2,50%	96.583
Sociedad anónima cerrada 16	2,30%	88.856
Persona natural 28	2,01%	77.653
Persona natural 36	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 54	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 60	1,44%	55.632
Persona Jurídica de Derecho Privado 3	1,44%	55.632
Sociedad de responsabilidad limitada 46	1,44%	55.632
Sociedad por acciones 9	1,44%	55.632
Persona natural 27	1,15%	44.428
Persona natural 10	1,15%	44.428
Persona natural 32	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 48	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 59	1,15%	44.428
Sociedad por acciones 8	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 15	1,15%	44.428
Sociedad de responsabilidad limitada 61	1,15%	44.428
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	33.611
Persona natural 30	0,86%	33.225
Persona natural 34	0,86%	33.225
Persona natural 35	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,86%	33.225
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,86%	33.225
Sociedad por acciones 11	0,57%	22.021
Persona natural 31	0,57%	22.021
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,57%	22.021
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,57%	22.021
Persona natural 51	0,22%	8.499
Persona natural 50	0,15%	5.795
Total	100,00%	3.863.323
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		(710.815)
Saldo al inicio 2024		4.574.138

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS, (CONTINUACIÓN)

	31/12/2023 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Fondo inversión privado 7		14,37%	657.300
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,62%	394.290
Sociedad anónima cerrada 6		8,62%	394.290
Sociedad anónima cerrada 15		8,05%	368.217
Persona natural 8		5,75%	263.012
Sociedad de responsabilidad limitada 6		5,46%	249.747
Sociedad anónima cerrada 17		3,74%	171.072
Persona natural 33		3,45%	157.807
Sociedad de responsabilidad limitada 13		2,87%	131.278
Sociedad de responsabilidad limitada 63		2,87%	131.278
Sociedad anónima cerrada 19		2,87%	131.278
Sociedad de responsabilidad limitada 57		2,50%	114.353
Sociedad anónima cerrada 16		2,30%	105.205
Persona natural 28		2,01%	91.940
Persona natural 36		1,44%	65.868
Sociedad de responsabilidad limitada 54		1,44%	65.868
Sociedad de responsabilidad limitada 60		1,44%	65.868
Persona Jurídica de Derecho Privado 3		1,44%	65.868
Sociedad de responsabilidad limitada 46		1,44%	65.868
Sociedad por acciones 9		1,44%	65.868
Persona natural 27		1,15%	52.603
Persona natural 10		1,15%	52.603
Persona natural 32		1,15%	52.603
Sociedad de responsabilidad limitada 48		1,15%	52.603
Sociedad de responsabilidad limitada 59		1,15%	52.603
Sociedad por acciones 8		1,15%	52.603
Sociedad de responsabilidad limitada 15		1,15%	52.603
Sociedad de responsabilidad limitada 61		1,15%	52.603
Empresario individual responsabilidad limitada 2		0,87%	39.795
Persona natural 30		0,86%	39.338
Persona natural 34		0,86%	39.338
Persona natural 35		0,86%	39.338
Sociedad de responsabilidad limitada 55		0,86%	39.338
Sociedad de responsabilidad limitada 62		0,86%	39.338
Sociedad de responsabilidad limitada 64		0,86%	39.338
Sociedad por acciones 11		0,57%	26.073
Persona natural 31		0,57%	26.073
Sociedad de responsabilidad limitada 56		0,57%	26.073
Sociedad de responsabilidad limitada 58		0,57%	26.073
Persona natural 51		0,22%	10.063
Persona natural 50		0,15%	6.861
Total		100,00%	4.574.138

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidad acumulada	2.451.744	2.217.233
Utilidad del ejercicio	497.984	593.432
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(348.004)	(358.921)
Total	2.601.724	2.451.744

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Intereses leasing	621.773	665.224
Intereses penales	13.875	17.395
Totales	635.648	682.619

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Gasto gestora	(71.760)	(81.283)
Totales	(71.760)	(81.283)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Asesorías	(32.623)	(35.806)
Auditoria	(1.908)	(1.827)
Deterioro	(355.668)	(249.378)
Legales	(2.548)	(10.812)
Multa Sernac	-	(745)
Totales	(392.747)	(298.568)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS / GASTOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Otros ingresos	17.835	-
Otros gastos	(40.422)	(80.539)
Totales	(22.587)	(80.539)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Utilidad pactos	4.862	6.027
Totales	4.862	6.027

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M\$	01/01/2023 31/12/2023 M\$
Reajuste por UF Leasing	344.568	365.176
Totales	344.568	365.176

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, están en fase de aprobación final por el SERNAC, las Bases de Arreglo que ponen término al juicio ROL C – 4052, ante el 2º Juzgado Civil de Santiago. El contenido de estas Bases no tiene relevancia económica ni efectos financieros sobre los activos, pasivos o resultado de esta compañía.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación X no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta en participación X no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO

	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	1.439.137	1.547.442
Leasing por cobrar a mas de 12 meses	5.275.758	5.719.006
Totales	6.714.895	7.266.448
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	249.848	240.566
Patrimonio	6.465.047	7.025.882
Totales	6.714.895	7.266.448

	31/12/2024	31/12/2023
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	6.211.018	6.727.852
Cartera leasing bruta	7.841.040	8.002.206
Cartera morosa	5.418.781	5.418.782
EDI	1.630.022	1.274.354
Ganancia (pérdida)	497.984	593.432
Ganancia (pérdida) act. Oper.	171.141	302.768
Ganancia bruta	563.888	601.336
Gastos de administración	392.747	298.568
Ingresos actividades ordinarias	635.648	682.619
Intereses y reajustes	349.430	371.203

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	5,8	6,4
2.- RAZÓN ÁCIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	5,8	6,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total Deuda / Patrimonio) %	3,9%	3,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	-	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Pérdida (pérdida) después de impuestos (M\$)	497.984	593.432

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTA EN PARTICIPACIÓN X

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

NOTA 22.- ANÁLISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	31/12/2024	31/12/2023
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / Total activos	92,5%	92,6%
7.b) Cartera Leasing morosa / Cartera leasing bruta	69,1%	67,7%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	83,8%	77,1%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / Cartera leasing bruta	20,8%	15,9%
7.f) Provisión cartera leasing / Cartera leasing morosa	30,1%	23,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	5,6%	5,5%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	9,1%	8,9%
8.c) Ganancias (pérdidas) de act. oper. / Cartera leasing	2,8%	4,5%
8.d) Ganancias (pérdidas) / Cartera leasing	8,0%	8,9%
8.e) Ganancias (pérdidas) / (Patrimonio total – ganancias)	8,3%	9,4%
8.f) Ganancias (pérdidas) / Total de activos	7,4%	8,3%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,7%	88,1%
8.h) Ganancias (pérdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	26,9%	44,4%

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero 2025 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.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social: **San Sebastian Inmobiliaria S.A.**

RUT : 76.661.770-0

En sesión de directorio de fecha 28 de marzo de 2025, los firmantes se declaran responsables respecto a la veracidad de la información referida al 31 de diciembre de 2024, que contiene:

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultado
- Estados de Flujos de Efectivo Directo
- Estados de Cambio en el Patrimonio Neto
- Notas Explicativas a los Estados Financieros
- Análisis Razonado

Nombre	Cargo	RUT	Firma
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente del Directorio	7.050.878-8	 [a] [31 mar., 2025 18:03 ADT]
José Gabriel Mena Rozas	Gerente General	10.499.394-K	
Jose Correa Achurra	Director	13.441.291-7	