

DIRECTORIO

PRESIDENTE GENERAL

José Antonio Jiménez Martínez

DIRECTORES

Leonidas Vial Claro
Francisco Javier Valdívía Bernstein
Tomás Délano Méndez
José Correa Achurra

GERENTE GENERAL

José Gabriel Mena Rozas

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
ACTIVOS	M\$	M\$
Total activo corrientes	1.053.068	833.314
Total activos no corrientes	74.082	80.288
Total Activos	1.127.150	913.602

	2018	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO	M\$	M\$
Total pasivo corrientes	589.153	379.977
Total pasivo no corrientes	907	-
Total patrimonio	537.090	533.625
Total Pasivos y Patrimonio	1.127.150	913.602

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de

	2018	2017
	M\$	M\$
Resultado de Explotación	895.969	1.131.308
Resultado Fuera de Explotación	10.293	11.040
Resultado antes Imp. Renta	540.915	735.872
Impuesto a la Renta	(136.340)	(167.931)
Utilidad del Ejercicio	404.575	567.941

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de

	2018	2017
	M\$	M\$
Flujo Neto Originado por la Operación	529.676	533.015
Flujo Neto Originado por Financiamiento	(264.000)	(745.000)
Flujo Neto Originado por Inversión	(180.000)	215.000
Variación neta del Efectivo y Efectivo equivalente	85.676	14.055
Saldo inicial de Efectivo y Efectivo equivalente	338.722	324.667
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	424.398	338.722

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública del 16 de Mayo de 2006 otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, 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 las que la ley permita a las sociedades inmobiliarias que se establecen en ella. La Sociedad se rige 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 sometidas 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 Mayo de 2010, según Ley 20.382 en el Registro de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Estados Financieros: Los presentes estados financieros de San Sebastián Inmobiliaria S.A., al 31 de Diciembre 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas para su utilización en Chile y requeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), excepto por lo dispuesto en la circular N° 856 de la SVS, en la que dispuso que las diferencias entre activos y pasivos por impuestos diferidos que se producen por la actualización del incremento de la tasa de primera categoría deberán contabilizarse contra patrimonio en el ejercicio respectivo.
b) Bases de medición: Los estados financieros en los períodos cubiertos han sido preparados

sobre la base del costo histórico.

c) Período Contable: Los Estados Financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

d) Moneda funcional y de presentación: La Sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad expresando los datos en miles de pesos.

e) Reclasificaciones: No existen reclasificaciones para el año 2018.

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros. Adicionalmente, estas políticas se aplican a cada una de las cuentas en participación administradas por la Sociedad, cuando por su naturaleza corresponda.

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

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

- c) Deudores comerciales: Corresponde a las participaciones cobradas a las Cuentas en Participación, establecidas contractualmente en cada Cuenta en Participación. La sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de deudores por venta es recuperable.
- d) Impuestos diferidos e impuesto a la renta: El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley 20.780 de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicará en forma gradual a las entidades entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado.
- e) Beneficios del personal Vacaciones del personal: El costo anual de vacaciones y los beneficios del personal se reconocen sobre base devengada.
- f) Reconocimiento de ingresos: La sociedad reconoce sus ingresos sobre base devengada correspondiente a la participación cobrada a cada Cuenta en Participación por su administración. Por otro lado, la Sociedad recibe ingresos por la prestación de servicios de asesoría en la supervisión de las actividades relacionadas a la cobranza y administración de los MHE respecto de los cuales Larrain Vial Activos AGF adquiere, en carácter de titular, en sus Fondos de Inversión.
- g) Reconocimiento de gastos: Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.
- 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.
- i) Cuentas en Participación: La sociedad ha suscrito contratos de asociación o cuentas en participación, a través de los cuales los respectivos partícipes adquieren derechos o intereses sobre activos que serán securitizados. Una cuota del bono securitizado será distribuido entre los partícipes de acuerdo con sus respectivas participaciones. San Sebastián Inmobiliaria S.A., será remunerada de acuerdo con los resultados del negocio común.

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Nuevas interpretaciones	
CINIIF 22: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios.	1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 2, Pagos Basados en Acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa.	1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, y NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2017. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Informe de los Auditores Independientes



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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de San Sebastián Inmobiliaria S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos - Estados Complementarios

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

Otros Asuntos - Información no auditada

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

Juan Pablo Belderrain P.
Santiago, 29 de marzo de 2019