SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

Estados financieros Correspondientes a los períodos
terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018.

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados intermedios

Estados de Resultados Integrales por Función intermedios

Estados de Cambios en el Patrimonio intermedios

Estados de Flujos de Efectivo intermedios, Método Directo

Notas a los Estados Financieros intermedios

$: Pesos chilenos
M$: Miles de pesos chilenos
UF: Unidad de fomento

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.
Estados intermedios de situación Financiera Clasificados
Al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018

Activos corrientes	**Nota**	**30/09/2019**	**31/12/2018**
		M$	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	8.797	23.776
Otros activos financieros corrientes	6	79.619	86.335
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	66.192	47.907
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	-	3.202
Activos corrientes totales		**154.608**	**161.220**
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	433	498
Propiedad de inversión	10	135.082	119.296
Total de activos no corrientes		**135.515**	**119.794**
Total de activos		**290.123**	**281.014**
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	2.911	2.013
Pasivos corrientes totales		**2.911**	**2.013**
Total de pasivos		**2.911**	**2.013**
Patrimonio			
Capital emitido	13	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas		29.721	21.510
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		287.212	279.001
Patrimonio total		287.212	279.001
Total de patrimonio y pasivos		**290.123**	**281.014**

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

Estados intermedios resultados Integrales Individual, por función
30 de septiembre 2019 y 2018

	Nota	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
Ganancia (pérdida)		**30/09/2019**	**30/09/2018**	**30/09/2019**	**30/09/2018**
		M$	**M$**	**M$**	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	14	18.575	26.043	4.185	11.102
Gastos de Administración	15	-23.888	-23.451	-8.193	-7.727
Otros gastos, por función	15	-3.676	-6.013	-2.602	-1.205
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		**-8.989**	**-3.421**	**-6.610**	**2.170**
Resultados por unidades de reajuste	16	3.551	3.711	1.114	1.047
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros	10	13.649		-	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**8.211**	**290**	**-5.496**	**3.217**
Gastos (ingresos) por impuestos		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		8.211	290	-5.496	3.217
Ganancia (pérdida)		**8.211**	**290**	**-5.496**	**3.217**
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		8.211	290	-5.496	3.217
Ganancia (pérdida)		8.211	290	-5.496	3.217
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	17	0,043	0,002	-0,029	0,017
Ganancia (pérdida) por acción básica		**0,043**	**0,002**	**-0,029**	**0,017**

Estado de Resultados Integral

	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
Estado del resultado integral	**30/09/2019**	**30/09/2018**	**30/09/2019**	**30/09/2018**
Ganancia (pérdida)	8.211	290	-5.496	3.217
Resultado integral total	**8.211**	**290**	**-5.496**	**3.217**
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	**8.211**	**290**	**-5.496**	**3.217**

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

Estados intermedios de flujos de efectivo, intermedios, método Directo

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

	30/09/2019	30/09/2018
Clases de cobros por actividades de operación	**M$**	**M$**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	11.623	39.759
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	-2.714	-2.155
Pagos a y por cuenta de los empleados	-23.888	-23.451
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**-14.979**	**14.153**
Impuesto a las ganacias pagados	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**-14.979**	**14.153**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-14.979	14.153
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-14.979	14.153
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	23.776	6.717
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**8.797**	**20.870**

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

Estado intermedios de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Al 30 de septiembre 2019 y 2018

Estado de cambios en el patrimonio 2019	**Capital emitido**	**Ganancias (pérdidas) acumuladas**	**Patrimonio**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	257.491	21.510	279.001
Resultado integral			
Ganancia (pérdida)		8.211	8.211
Total incremento (disminución) en el patrimonio		8.211	8.211
Patrimonio al final del periodo 30/09/2019	257.491	29.721	287.212

Estado de cambios en el patrimonio 2018	**Capital emitido**	**Ganancias (pérdidas) acumuladas**	**Patrimonio**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2018	257.491	25.542	271.492
Resultado integral			
Ganancia (pérdida)		290	290
Total incremento (disminución) en el patrimonio		290	290
Patrimonio al final del periodo 30/09/2018	257.491	25.832	283.323

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Securitizadora Sudamericana S.A. es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública el 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don Rene Benavente Cash. Por Resolución Exenta Nº321, de fecha 04 de octubre de 2001, la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para El Mercado Financiero (CMF) autorizó la existencia de Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores y Seguros con el Nº 799, el 14 de marzo de 2003.

El objeto de la Sociedad es celebrar y ejecutar todos los actos y contratos que, conforme a la legislación y normativa aplicable, puedan realizar en el presente o en el futuro las sociedades securitizadoras.

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

La sociedad es controlada por Servihabit S.A., quién posee el 99,99% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Servihabit S.A. es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Servihabit S.A., se constituyó por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, como sociedad anónima cerrada y su giro es la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley 19.281 del año 1993.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación y Periodo cubierto por los estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para El Mercado Financiero (CMF).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la (CMF), priman estas últimas sobre las primeras. Al 30 de septiembre de 2019, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

2.2. Declaración de cumplimiento en NIIF

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el Peso Chileno la moneda funcional de la Sociedad.

2.3. Bases de conversión

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en "unidades reajustables", y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F) han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión de cada período son los siguientes:

	30-09-2019	**31-12-2018**
Unidades de fomento	28.083,53	27.565,79

2.4. Moneda funcional

Securitizadora Sudamericana S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno, tomando éste como moneda funcional. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile).
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

Debido a lo anterior, podemos decir que el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que son relevantes para la Sociedad.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican 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.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

- El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias .

- El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los presentes estados financieros no está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

2.7. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en los siguientes: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo, si existe un mercado activo de ellos y se puede determinar su valor razonable en forma confiable.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos – Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados, en el período en que éstos ocurren. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

Inversiones a mantener hasta su vencimiento

Las inversiones a mantener hasta su vencimiento, son aquellas que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento, se contabilizan al costo amortizado, correspondiendo éste al valor de mercado, menos rescates efectuados, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

2.8. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor razonable. Cuando el valor nominal de la cuenta por cobrar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.9. Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

Los intereses y multas relacionados con los impuestos a las ganancias, incluyendo los tratamientos fiscales inciertos, se contabilizan bajo la Norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

i. Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios

ii. Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no se reconocen para:

- las diferencias temporarias del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó al resultado contable o al imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.
- En cada fecha de presentación, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

2.9. Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos (continuación)

Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Al 31 de diciembre de 2016, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014. Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuida. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa de 27%.

La ley establece que las sociedades anónimas, quedaran sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial (SIP) con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018 y siguientes.

2.10. Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

2.11. Propiedades de Inversión

Propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes.

Las ganancias del valor razonable se reconocen en los resultados en el período en que se producen.

2.12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.13. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Se reconocen por su valor razonable. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

2.14. Otras provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa valida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

2.15. Reconocimiento de ingreso

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo. Y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados.

NOTA 3 Nuevos Pronunciamientos Contables

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 17: *Contratos de Seguro*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Enmiendas a NIIFs	
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.
Enmiendas a las referencias en el *Marco Conceptual para la Información Financiera*	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

NOTA 4 ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

La administración del riesgo de la empresa es supervisada por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la empresa. La empresa forma parte del grupo Interamericana cuya administración cuenta con el conocimiento del negocio y la experiencia de sus equipos de trabajo para adoptar las políticas de control y de riesgo necesarias para el buen funcionamiento de la empresa.

Riesgo de Liquidez: La empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La administración de la empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujo de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de Mercado: La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones etc.).

Riesgo de Crédito: La Sociedad por su naturaleza, no realiza operaciones que impliquen el otorgamiento de créditos, por lo que no hay riesgos asociados a este concepto.

Riesgo Operacional: El cliente de la empresa es El Patrimonio separado creado por la misma Sociedad, por lo que no existe un riesgo en el cobro de los servicios prestados por la administración de este.

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos.

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, es la siguiente:

	30/09/2019	**31/12/2018**
	M$	**M$**
Saldos en Banco	8.797	23.776
Total Efectivo	**8.797**	**23.776**

El detalle por cada concepto de efectivo y equivalente de efectivo es el siguiente:

El efectivo y equivalente al efectivo está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria.

NOTA 6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los instrumentos financieros es el siguiente, al cierre de cada periodo:

INSTRUMENTO	Tipo de Fondos	Inversión del fondo	Nº de Cuotas 30/09/2019	Nº de Cuotas 31/12/2018	M$ 30/09/2019	M$ 31/12/2018
Cuota fondo de inversiones	Privado	Contratos de Leasing Inmobiliario y Mutuos Hipotecarios	9	9	79.619	86.335
Total Activos Financieros			**9**	**9**	**79.619**	**86.335**

NOTA 7 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

	30/09/2019	31/12/2018
	M$	M$
Pagares por cobrar	18.000	18.000
Cuentas por cobrar al personal	8.046	5.862
Por Cobrar Patrimonio Separado	17.520	-
Otros Deudores	22.626	24.045
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**66.192**	**47.907**

NOTA 8 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las empresas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en la normativa de la Superintendencia de valores y Seguros.

SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	PLAZO	30/09/2019 M$	31/12/2018 M$
Patrimonio N°2.	Administracion	Honorarios	mensual	30/06/2018	-	3.202
		TOTALES			**-**	**3.202**

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones de deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entre las partes relacionadas.

NOTA 9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

La composición del rubro, es el siguiente:

2019	Otros activos fijos M$	TOTAL PPE M$
Saldo Inicial al 01.01.2019	2.528	2.528
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	-2.030	-2.030
Depreciación del Ejercicio	-65	-65
Valor neto al 30.09.2019	**433**	**433**

2018	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2018	2.528	2.528
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2018	-1.795	-1.795
Depreciación del Ejercicio	-235	-235
Valor neto al 31.12.2018	**498**	**498**

NOTA 10 PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponde a un bien inmueble que se mantiene para explotarlo en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

2019	Prop. De Inversión M$	TOTAL M$
Saldo Inicial al 01.01.2019	119.296	119.296
Adiciones	-	-
Revaluación	13.649	13.649
Reajuste UF	2.137	2.137
Valor neto al 30.09.2019	**135.082**	**135.082**

2018	Prop. De Inversión M$	TOTAL M$
Saldo Inicial al 01.01.2018	92.981	92.981
Adiciones	23.174	23.174
Bajas	-	-
Reajuste UF	3.141	3.141
Valor neto al 31.12.2018	**119.296**	**119.296**

NOTA 11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

	30/09/2019	31/12/2018
	M$	M$
Recaudaciones por cancelar	917	-
Facturas por pagar	840	-
Retenciones por pagar	1.154	2.013
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**2.911**	**2.013**

NOTA 12 OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO

Para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, la Sociedad no ha efectuado provisiones.

NOTA 13 CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros, el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$257.491.

Capital suscrito de la Sociedad corresponde a 192.307.560 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el articulo Nº32 del título XIII de la ley Nº18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

Los dueños de la Securitizadora tienen como objetivo principal salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

Durante los periodos 2019 y 2018, no se han producido cambios en el número de acciones.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

Accionista	RUT	Serie	Nºde acciones suscritas	Nºde acciones pagadas	Nºde acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Servihabit S.A.	96.783.540-4	única	192.307.368	192.307.368	192.307.368	99,99%
José Pedro Silva Prado	6.649.046-7	única	192	192	192	0,01%
TOTALES			**192.307.560**	**192.307.560**	**192.307.560**	**100%**

NOTA 14 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Rubro	M$ 01/01/2019 30/09/2019	M$ 01/01/2018 30/09/2018	M$ 01/07/2019 30/09/2019	M$ 01/07/2018 30/09/2018
Administración patrimonios separados y otros	18.575	26.043	4.185	11.102
Total ingresos	**18.575**	**26.043**	**4.185**	**11.102**

NOTA 15 GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y OTROS GASTOS POR FUNCION

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Rubro	M$ 01/01/2019 30/09/2019	M$ 01/01/2018 30/09/2018	M$ 01/07/2019 30/09/2019	M$ 01/07/2018 30/09/2018
Remuneraciones	23.888	23.451	8.193	7.727
Otros Gastos	3.676	6.013	2.602	1.205
Totales	**27.565**	**29.464**	**10.795**	**8.932**

NOTA 16 RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Detalle	M$ 01/01/2019 30/09/2019	M$ 01/01/2018 30/09/2018	M$ 01/07/2019 30/09/2019	M$ 01/07/2018 30/09/2018
Reconocimiento en resultado	3.551	3.711	1.114	1.047
Totales	**3.551**	**3.711**	**1.114**	**1.047**

NOTA 17 GANANCIA BASICA POR ACCION

La utilidad por acción es calculada dividendo el resultado atribuible a los accionistas de la Compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

Ganancias (pérdidas) por Acción	30/09/2019 M$	30/09/2018 M$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	8.211	290
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307	192.307
Ganancia (pérdida) por acción en M$	0,043	0,002

NOTA 18 INFORMACION PATRIMONIO SEPARADO

La información requerida por la Norma de carácter General N°286 de la Comisión para el Mercado Financiero (ex SVS), es la siguiente:

INGRESOS PATRIMONIO SEPARADO

Al 30 de septiembre de 2019 el detalle de los ingresos provenientes de patrimonio separado es el siguiente:

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por activos
Patrimonio Nº2	Mutuos Hipotecarios	BBVA y BBVA	ACFIN	Securitizadora	274.742
	Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	Leasing Inmobiliario S.A.		Sudamericana S.A.	

NOTA 18 INFORMACION PATRIMONIO SEPARADO, CONTINUACION

EXCEDENTES PATRIMONIO SEPARADO

Al 30 de septiembre de 2019 el detalle de los excedentes es el siguiente:

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio Nº2	383	29-09-2004	0	-626.303	-8.143.312	Bono Subordinado	Si

OBLIGACIONES POR TITULOS DE DEUDA PATRIMONIO SEPARADO

Al 30 de septiembre de 2019 el detalle de obligaciones por títulos de deuda es el siguiente:

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 30-09-2019	Montos nominales UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30-09-2019
Patrimonio Separado Nº2	A	4,50%	2.500	2.500	1.250.000,00	145.518,00
Patrimonio Separado Nº2	B	6,00%	161	161	161.000,00	382.119,12

En el caso de la serie B subordinada la amortización se pagará en una sola cuota el 10 de noviembre de 2026.

Subordinación de la serie B subordinada: La serie B subordinada recibirá después de pagados los títulos de deuda de la serie senior los fondos que tenga disponibles para el pago, Articulo 3.11 de la Escritura Especial.

El emisor deberá rescatar total y anticipadamente los títulos de deuda de la serie B Subordinada después que se hubiesen pagado completamente los títulos de deuda de la serie senior. En tal caso, el precio del rescate anticipado que se pagará al Tenedor de los Títulos de deuda de la serie B subordinada será igual al excedente generado por el patrimonio separado a la fecha de pago de rescate.

NOTA 19 MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, no se han efectuado desembolsos relacionados con esta materia.

NOTA 20 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

NOTA 21 ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, no existían activos y pasivos contingentes significativos.

NOTA 22 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

La Sociedad, no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

NOTA 23 SANCIONES

Durante el período finalizado al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 24 HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de septiembre de 2019 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 25 APROBACION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de. Sociedad Securitizadora Sudamericana S.A. correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2019 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de noviembre 2019.