SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

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

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Directo
Notas a los Estados Financieros

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Directores de
Securitizadora Sudamericana S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securitizadora Sudamericana S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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 Securitizadora Sudamericana S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos; Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Los Estados financieros de Securitizadora Sudamericana S.A. al 31 de diciembre de 2018 preparados acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos con fecha 25 de marzo de 2019.

Waldo Morales J. Audit Partner **KRESTON MCA**

Santiago, 14 de abril de 2020

Índice

Estados de Situación Financieras Clasificado 5

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza 6

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto 7

Estados de Flujos de Efectivo Directo 8

(1) Información de la Sociedad 9

(2) Resumen de Principales Políticas Contables 9

(3) Nuevos Pronunciamientos Contables 15

(4) Administración de Riesgo Financiero 24

(5) Efectivo y equivalentes al efectivo 24

(6) Otros Activos Financieros Corrientes 25

(7) Otros Activos No Financieros Corrientes 25

(8) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas 25

(9) Propiedad, Planta y equipos 26

(10) Propiedades de Inversión 27

(11) Impuestos diferidos 27

(12) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 28

(13) Otros Pasivos No Financieros, corrientes 28

(14) Capital 29

(15) Ingresos de Actividades Ordinarias 29

(16) Gastos por Beneficios a los Empleados 30

(17) Otros Gastos 30

(18) Resultado por Unidades de Reajuste 30

(19) Ganancia Básica por Acción 31

(20) Información Patrimonio Separado N ° 2 31

(21) Medio Ambiente 32

(22) Contingencias y Compromisos 33

(23) Cauciones Obtenidas de Terceros 33

(24) Sanciones 33

(25) Hechos Posteriores 33

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

Activos corrientes	**Nota**	**31/12/2019**	**31/12/2018**
		M$	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	6.920	23.776
Otros activos financieros corrientes	6	78.173	86.335
Otros activos no financieros corrientes	7	69.404	47.907
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	21.000	3.202
Activos corrientes totales		**175.497**	**161.220**
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	400	498
Propiedad de inversión	10	134.240	119.296
Activos por impuestos diferidos	11	4.316	-
Total de activos no corrientes		**138.956**	**119.794**
Total de activos		**314.453**	**281.014**
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	2.563	1.629
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	21.832	
Otros pasivos no financieros no corrientes	13	916	384
Pasivos corrientes totales		**25.311**	**2.013**
Pasivos no corrientes			
Pasivo por impuestos diferidos	11	4.035	-
Total de pasivos no corrientes		**4.035**	-
Total de pasivos		**29.346**	**2.013**
Patrimonio			
Capital emitido	14	257.491	257.491
Ganancias (pérdidas) acumuladas		16.708	21.510
Otras reservas		10.908	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		285.107	279.001
Patrimonio total		285.107	279.001
Total de patrimonio y pasivos		**314.453**	**281.014**

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.
Estados resultados Integrales
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

	Nota	01/01/2019	01/01/2018
Ganancia (pérdida)		**31/12/2019**	**31/12/2018**
		M$	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	15	42.076	31.204
Gastos por beneficios a los empleados	16	(32.281)	(31.212)
Gasto por depreciación y amortización	9	(98)	(235)
Otros gastos, por naturaleza	17	(20.940)	(8.314)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		**(11.243)**	**(8.557)**
Resultados por unidades de reajuste	18	2.125	4.525
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(9.118)	(4.032)
Ingresos por impuestos	11	4.316	-
Ganancia (pérdida)		**(4.802)**	**(4.032)**
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(0,025)	(0,021)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(0,025)	(0,021)

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre 2019 y 2018

Estado de cambios en el patrimonio 2019	**Capital emitido**	**Otras Reservas**	**Ganancias (pérdidas) acumuladas**	**Patrimonio**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	257.491	-	21.510	279.001
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	(4.802)	(47.907)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio		10.908		10.908
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	10.908	(4.802)	6.106
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	257.491	10.908	16.708	285.107

Estado de cambios en el patrimonio 2018	**Capital emitido**	**Otras Reservas**	**Ganancias (pérdidas) acumuladas**	**Patrimonio**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2018	257.491	-	25.542	271.492
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	(4.032)	(4.032)
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(4.032)	(4.032)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2018	257.491	-	21.510	279.001

SECURITIZADORA SUDAMERICANA S.A.
Estados de flujos de efectivo directo
Al 31 de diciembre 2019 y 2018

	31/12/2019	31/12/2018
Clases de cobros por actividades de operación	**M$**	**M$**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	36.960	57.067
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(21.535)	(7.778)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(32.281)	(31.212)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	**(16.856)**	**18.077**
Impuesto a las ganacias pagados	**-**	**-**
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(16.856)**	**18.077**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	-	(23.174)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**-**	**(23.174)**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pago Préstamos de entidades relacionadas	-	22.156
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**-**	**22.156**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(16.856)	17.059
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	23.776	6.717
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**6.920**	**23.776**

NOTA 1. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

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. Periodo contable

Los presentes Estados Financieros, están compuestos por:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estado de Resultados Integrales por los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo Método Directo por los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Notas a los Estados Financieros

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de Securitizadora Sudamericana S.A. corresponden a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 Comisión para El Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros) y aprobados por su directorio en sesión celebrada con fecha 14 de abril de 2020.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

2.4. 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.

2.5. 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:

	31-12-2019	**31-12-2018**
Unidades de fomento	28.309,94	27.565,79

2.6. 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.

2.7. 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.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.8. Estado de Flujo de efectivo

La Comisión para el Mercado Financiero a través de la Circular

- 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.

2.9. 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.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.10. 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.

2.11. 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

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

ii. Impuesto diferido (continuación)

- 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.

2.11. Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

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.

2.12. 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.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.13. 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.
Si la entidad ha medido una propiedad de inversión a valor razonable, debe continuar midiendo a valor razonable hasta su desapropiación.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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

Nueva 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 la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
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.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

I. Pronunciamientos contables vigentes

<u>Nueva Norma</u>

NIIF 16 Arrendamientos

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas arrendatarias operativas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar
del 1 de enero de 2019. Las empresas arrendatarias con arrendamientos operativos tendrán más activos, pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos operativos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Nueva Interpretación

CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas

de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Específicamente considera:

- si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva;
- los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria;
- la determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos;
- el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

Esta interpretación comenzó su aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019.

La aplicación de la CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, es coherente con los requisitos de la Interpretación y su aplicación no ha generado impacto en los estados financieros de la Sociedad.

Modificaciones a las NIIF

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28)

Esta modificación contempla:

- La clarificación de que una entidad aplica la NIIF 9, incluyendo los requerimientos de deterioro, a las participaciones de largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en una asociada o negocio conjunto, pero a la que no se aplica el método de la participación.
- La eliminación del párrafo 41 pues el Consejo consideró que reiteraba requerimientos de NIIF 9 creando confusión acerca de la contabilización para las participaciones de largo plazo.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Esta modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a la NIC 19)

En febrero de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad finalizó las modificaciones a la NIC 19 relacionadas con las modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones.

Las modificaciones clarifican que:

- En una modificación, reducción o liquidación de un plan de beneficio definido una entidad ahora usa supuestos actuariales actualizados para determinar su costo corriente de servicio y el interés neto para el período; y
- El efecto del techo del activo no es considerado al calcular la ganancia o pérdida de cualquier liquidación del plan y es tratado en forma separada en los otros resultados integrales.

Las modificaciones aplican para modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes que ocurran en, o después del, 1 de enero de 2019, o la fecha en que las modificaciones sean aplicadas por primera vez.

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017: NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23

- La NIIF 3 Combinaciones de Negocios, y la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Clarifica la contabilización de los incrementos en la participación en una operación conjunta que reúne la definición de un negocio. Las modificaciones afirman:

- Si una parte mantiene (u obtiene) control conjunto, la participación mantenida previamente no se vuelve a medir.
- Si una parte obtiene control, la transacción es una combinación de negocios por etapas y la parte adquirente vuelve a medir la participación mantenida previamente, a valor razonable.

Además de clarificar cuándo una participación mantenida previamente en una operación conjunta se vuelve a medir, las modificaciones también proporcionan una guía acerca de qué constituye la participación previamente mantenida. Esta es la participación total mantenida previamente en la operación conjunta.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017: NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 (continuación)

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias: Clarifica que todo el efecto de impuesto a la renta de dividendos (incluyendo los pagos de instrumentos financieros clasificados como patrimonio) se reconocen de manera consistente con las transacciones que generan los resultados distribuibles (ya sea en resultados, otros resultados integrales o patrimonio).

Aun cuando las modificaciones proporcionan algunas clarificaciones, no intentan direccionar la pregunta subyacente (es decir, cómo determinar si un pago representa una distribución de utilidades). Por lo tanto, es posible que los desafíos permanezcan al determinar si se reconoce el impuesto a la renta sobre algunos instrumentos en resultados o en patrimonio.

- NIC 23 Costos por Préstamos: Clarifica que el pool general de préstamos utilizado para calcular los costos por préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente activos aptos que están aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que estaban destinados específicamente a financiar activos aptos que ahora están listos para su uso o venta (o cualquier activo no apto) se incluyen en ese pool general.

Como los costos de la aplicación retrospectiva pueden superar los beneficios, los cambios se aplican en forma prospectiva a los costos de préstamos incurridos en, o desde, la fecha en que la entidad adopta las modificaciones.

Dependiendo de la política corriente de la entidad, las modificaciones propuestas pueden resultar en la inclusión de más préstamos en el pool general de préstamos.

Si esto resultará en la capitalización de más o menos préstamos durante un período, dependerá de:
- Si el costo promedio ponderado de cualquier préstamo incluido en el pool, como resultado de las modificaciones, es mayor o menor que aquel que se incluiría bajo el enfoque corriente de la entidad; y
- Los montos relativos de los activos aptos bajo desarrollo y los préstamos generales vigentes durante el período.

Las modificaciones son efectivas a partir de los períodos de reporte anual que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Nueva Norma

NIIF 17 Contratos de Seguro

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

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2021, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15, sin embargo, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad confirmó en su reunión de abril de 2019, su decisión tentativa de diferir la fecha efectiva de aplicación, la cual será sometida a evaluación del Comité de Supervisión del Debido Proceso junto con las otras modificaciones propuestas correspondientes a:

- Exclusión de los cambios relacionados con el valor temporal del dinero y el riesgo financiero del ajuste al margen contractual del servicio.
- Modificación de los párrafos B96 (d) y B97 (a) de la NIIF 17 para abordar la desagregación de los cambios en el ajuste de riesgo por riesgo no financiero.
- Modificación del párrafo B118 de la NIIF 17 para aclarar que una entidad puede interrumpir el uso de la opción de mitigación de riesgos a un grupo de contratos de seguro solo si los criterios de elegibilidad para el grupo dejan de aplicarse.
- Aclaratoria de la definición de un componente de inversión.
- Modificación del párrafo 11 (b) de la NIIF 17 para garantizar que la NIIF 17 se aplique a los contratos de inversión con características de participación discrecionales.
- Modificación del párrafo 48 (a) y el párrafo 50 (b) de la NIIF 17 para ajustar el componente de pérdida por cambios en el ajuste de riesgo por riesgo no financiero.
- Modificación del párrafo B128 de la NIIF 17 para aclarar que los cambios en la medición de un grupo de contratos de seguro causados por cambios en las partidas subyacentes deben, a los fines de la NIIF 17, tratarse como cambios en las inversiones y, por lo tanto, como cambios relacionados con el valor temporal de dinero o supuestos que se relacionan con riesgo financiero.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la adopción de esta Norma.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Modificaciones a las NIIF

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

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

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

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

- Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

- Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo. El desafío

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

será determinar en qué acciones y/o costos futuros una empresa no tienen "capacidad práctica" de evitar.

- Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad redefinió su definición de material. Ahora está alineado a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la distorsión o el ensombrecimiento de la misma influyan en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman sobre la base de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad de reporte específica".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "declarar erróneamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya".

El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 para abordar incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas de oferta interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés).

Las modificaciones abordan aspectos que afectan la información financiera en el período previo a la reforma de IBOR y son aplicables a las transacciones de cobertura directamente afectadas por incertidumbres respecto a la reforma de IBOR. Como parte de las principales modificaciones, las entidades afectadas por la reforma de IBOR considerarán lo siguiente:

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (continuación).

- asumirán que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos no se modifica como resultado de la reforma de IBOR al evaluar si los flujos de efectivo futuros son altamente probables. Además, para las coberturas discontinuadas, se aplica el mismo supuesto para determinar si se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.

- evaluarán si la relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura existe con base en los supuestos de que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan el elemento cubierto y el instrumento de cobertura no se modifica como un resultado de la reforma del IBOR.

- no interrumpirán una transacción de cobertura durante el período de incertidumbre que surge de la reforma de IBOR únicamente porque los resultados reales de la cobertura están fuera del rango de 80-125 por ciento.

- aplicarán el criterio de identificable por separado solo al inicio de la relación de cobertura. También se proporciona una excepción similar para componentes cubiertos donde la redesignación tiene lugar con frecuencia, es decir, macrocoberturas.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2020. Se permite su adopción anticipada.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación.

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 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	M$	M$
Saldos en Banco	6.920	23.776
Total Efectivo	**6.920**	**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 y su valor libro es igual a su valor razonable.

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 31/12/2019	Cuotas 31/12/2018	M$ 31/12/2019	M$ 31/12/2018
Cuota fondo de inversiones	Privado	Contratos de Leasing Inmobiliario y Mutuos Hipotecarios	9	9	78.173	86.335
Total Activos Financieros			**9**	**9**	**78.173**	**86.335**

NOTA 7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

	31/12/2019	31/12/2018
	M$	M$
Pagares por cobrar	18.000	18.000
Cuentas por cobrar al personal	8.000	5.862
Arriendos por cobrar	26.727	-
Otros Deudores	26.545	24.045
Provisiones varias	(9.868)	-
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**69.404**	**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 Comisión para el Mercado Financiero.

a) Detalle de partes por cobrar, corto plazo.

SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	PLAZO	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
Carlos Marin Varas	Administracion	Préstamo	mensual	31-12-2020	21.000	-
Patrimonio N°2.	Administracion	Honorarios	mensual	31-12-2019	-	3.202
		TOTALES			**21.000**	**3.202**

NOTA 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

b) Detalle de partes por pagar, corto plazo

SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	PLAZO	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
Patrimonio N°2.	Administracion	Remesas	mensual	31-12-2019	21.382	-
		TOTALES			**21.382**	**-**

c) Detalle de partes con efecto en resultado.

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
99.597.290-5	Mainco S.A.	Administración	Arriendos	$ Chilenos	8.400	-
76.777.712-4	GFI S.A.	Administración	Arriendos	$ Chilenos	4.200	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Administración	Prestación de Servic	$ Chilenos	25.096	24.488

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	**Total M$**
Saldo Inicial al 01.01.2019	2.528
Depreciación acumulada al 01.01.2019	(2.030)
Depreciación del Ejercicio	(98)
Valor neto al 31.12.2019	**400**

2018	**Total M$**
Saldo Inicial al 01.01.2018	2.528
Depreciación acumulada al 01.01.2018	(1.795)
Depreciación del Ejercicio	(235)
Valor neto al 31.12.2018	**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	**Total M$**
Saldo Inicial al 01.01.2019	119.296
Revaluación	14.944
Valor neto al 31.12.2019	**134.240**

2018	**Total M$**
Saldo Inicial al 01.01.2018	92.981
Adiciones	26.315
Valor neto al 31.12.2018	**119.296**

NOTA 11. IMPUESTOS DIFERIDOS

a) El detalle de la composición de los impuestos diferidos es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	**31/12/2019**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2018**
Concepto	**Base M$**	**Impuesto M$**	**Base M$**	**Impuesto M$**
Provisión Incobrables	9.868	2.664	-	-
Provisión Honorarios de auditoria	1.419	383	-	-
Perdida Tributaria	4.700	1.269	-	-
Total Activos por Impuestos Diferidos	**15.987**	**4.316**	-	-

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	**31/12/2019**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2018**
Concepto	**Base M$**	**Impuesto M$**	**Base M$**	**Impuesto M$**
Revaluo Propiedad de Inversión	14.944	4.035	-	-
Total Pasivos por Impuestos Diferidos	**14.944**	**4.035**	-	-

NOTA 11. IMPUESTOS DIFERIDOS (continuación)

b) Efecto en Resultado:

Gastos (ingresos) por Impuestos a la Renta	M$ Rubro 31/12/2019	M$ Rubro 31/12/2018
Ingresos por ipuestodiferidos	4.316	-
Gastos (Ingresos) por Impuestos a la Renta	4.316	-

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha constituido provisión por impuesto a la renta de primera categoría por presentar pérdida tributaria.

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
Retenciones por pagar	1.143	1.629
Otras cuentas por pagar	1.420	-
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**2.563**	**1.629**

NOTA 13. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

Descripción	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
Recaudaciones por cancelar	916	384
Total Otros pasivos no financieros	**916**	**384**

NOTA 14. CAPITAL

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 31 de diciembre de 2019 y 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 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

Rubro	**M$ 01/01/2019 31/12/2019**	**M$ 01/01/2018 31/12/2018**	**M$ 01/10/2019 31/12/2019**	**M$ 01/10/2018 31/12/2018**
Administración patrimonios separados y otros	42.076	31.204	23.501	5.161
Total ingresos	**42.076**	**31.204**	**23.501**	**5.161**

NOTA 16. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Rubro	M$ 01/01/2019 31/12/2019	M$ 01/01/2018 31/12/2018	M$ 01/10/2019 31/12/2019	M$ 01/10/2018 31/12/2018
Remuneraciones	32.281	31.212	8.393	7.761
Totales	**32.281**	**31.212**	**8.393**	**7.761**

NOTA 17. OTROS GASTOS

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

Rubro	M$ 01/01/2019 31/12/2019	M$ 01/01/2018 31/12/2018	M$ 01/10/2019 31/12/2019	M$ 01/10/2018 31/12/2018
Provisión gastos	8.045	-	8.045	-
Honorarios	7.722	3.620	6.882	-
Otros Gastos	5.173	4.694	2.403	2.366
Total	**20.940**	**8.314**	**17.330**	**2.366**

NOTA 18. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

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

Detalle	M$ 01/01/2019 31/12/2019	M$ 01/01/2018 31/12/2018	M$ 01/10/2019 31/12/2019	M$ 01/10/2018 31/12/2018
Reconocimiento en resultado	2.125	4.525	(1.426)	814
Totales	**2.125**	**4.525**	(1.426)	**814**

NOTA 19 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	31/12/2019 M$	31/12/2018 M$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	(4.802)	(4.032)
Promedio ponderado de Número de acciones	192.307	192.307
Ganancia (pérdida) por acción en M$	(0,025)	(0,021)

NOTA 20 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:

a) Ingresos Patrimonio Separado N ° 2

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los ingresos provenientes de Patrimonio Separado N ° 2, es el siguiente:

Patrimonio	Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos por Activos 2019 M$	Ingresos por Activos 2018 M$
Patrimonio Nº2	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional y Leasing Inmobiliario	BBVA y BBVA Leasing Inmobiliario S.A.	ACFIN	Securitizadora Sudamericana S.A.	444.384	527.222

b) Déficit Patrimonio Separado N ° 2

2019

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes M$	excedentes del Período M$	excedentes acumulados M$	destinatario del excedente	Bono Subordinado
Patrimonio Nº2	383	29-09-2004	-	(839.897)	(6.980.713)	Bono Subordinado	Si

NOTA 20 INFORMACION PATRIMONIO SEPARADO (continuación)

a) Déficit Patrimonio Separado N ° 2 (continuación)

2018

Patrimonio	Nº Inscripción	Fecha Inscripción	Retiros de excedentes	excedentes del Período	excedentes acumulados	destinatario del excedente	Bono Subordinado
			M$	M$	M$		
Patrimonio Nº2	383	29-09-2004	-	(987.009)	(5.162.807)	Bono Subordinado	Si

b) Obligaciones por Títulos de Deuda Patrimonio Separado N ° 2:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de obligaciones por títulos de deuda es el siguiente:

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al cierre	Montos nominales		
					Montos Nominal UF saldo inicial	UF Saldo Insoluto al 31-12-2019	UF Saldo Insoluto al 31-12-2018
Patrimonio Separado Nº2	A	4,50%	2.500	2.500	1.250.000	139.021,01	169.651,04
Patrimonio Separado Nº2	B	6,00%	161	161	161.000	387.726,30	376.021,26

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 21. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 22. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 23. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 24. SANCIONES

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 05 de marzo de 2020 se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de Securitizadora Sudamericana S.A. En la referida Junta, se acordó lo siguiente:

1) Aumentar el capital social en la suma expresada de $ 150.000.000.- (ciento cincuenta millones de pesos). Dicho aumento se suscribirá y pagará en la forma que determine el Directorio, dentro de 3 años desde el presente acuerdo. Esto implicará la emisión de 112.027.710 acciones que se ofrecerán preferentemente a los accionistas para su suscripción y pago a prorrata de su participación accionaria.

2) Disminuir el número de acciones. El capital suscrito de la Sociedad, después de las modificaciones, quedará en $ 407.491.061.- distribuido en 1.000.000 de acciones.

3) Contratar a los señores KRESTON MACRO CONSULTORES AUDITORES SPA, Rut: 76.452.973-1, con domicilio en calle Román Díaz 205, of. 701, Providencia, Región Metropolitana, como empresa auditora externa para el ejercicio del año 2019.

Con fecha 18 de marzo de 2020, el Presidente de la República ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional, con ocasión de la pandemia del Covid-19. Este Estado de Catástrofe tendrá una vigencia de 90 días, pudiendo ser prorrogado por otro periodo igual.

Este Estado de Excepción Constitucional permite dictar una serie de medidas, incluyendo la restricción de reuniones en espacios públicos, asegurar la distribución de bienes y servicios básicos, ordenar la formación de reservas de alimentos y otros bienes necesarios para la atención y subsistencia de la población, establecer cuarentenas o toques de queda, dictar medidas para la protección de servicios de utilidad pública, y limitar el tránsito o locomoción de personas.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo , cuando sea posible, los posibles efectos del brote COVID-19 en nuestros empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación . Sin embargo, aunque esperamos

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES (continuación)

que nuestros resultados financieros se vean afectados negativamente por esta interrupción, actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones, que puede ser material.

Entre el 31 de diciembre 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.