

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2017
y 31 de diciembre de 2016 y por los períodos de tres y seis
meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016

(Con el Informe de Revisión del Auditor Independiente)

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Intermedios

Estados de Resultados Integrales Intermedios

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Intermedios

Notas a los Estados Financieros Intermedios

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de Revisión del Auditor Independiente

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

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio de San Sebastián Inmobiliaria S.A. al 30 de junio de 2017 adjunto y los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016, los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia

La Administración de San Sebastián Inmobiliaria S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es realizar nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile aplicables a revisiones de la información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo con NIC 34 "Información Financiera Intermedia" incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Otros asuntos

Nuestra revisión fue efectuada con el propósito de verificar cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia. Los anexos de información suplementaria, que comprenden los estados financieros intermedios de 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 anexos adjuntos, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no son una parte requerida de los estados financieros intermedios de San Sebastián Inmobiliaria S.A. 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 intermedios San Sebastián Inmobiliaria S.A. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de la revisión aplicados en la revisión de los estados financieros intermedios 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 intermedios o directamente con los mismos estados financieros intermedios y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera suplementaria intermedia presentada.



Juan Pablo Carreño C.

KPMG Ltda.

Santiago, 5 de septiembre de 2017

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros intermedios correspondientes a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado), 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2016 (no auditado).

ÍNDICE

	Página
Estados de situación financiera intermedios	5
Estado de resultados integrales intermedios	6
Estados de cambios en el patrimonio intermedios	7
Estados de flujos de efectivo intermedios	9
Nota 1 Entidad que reporta	11
Nota 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios	13
Nota 3 Políticas contables significativas	14
Nota 4 Nuevos pronunciamiento contables	19
Nota 5 Administración de riesgos financieros	20
Nota 6 Efectivo y equivalente al efectivo	26
Nota 7 Otros activos financieros	26
Nota 8 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26
Nota 9 Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación	27
Nota 10 Impuestos corrientes	27
Nota 11 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	27
Nota 12 Otras provisiones	27
Nota 13 Patrimonio neto atribuible a los accionistas	28
Nota 14 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	29
Nota 15 Resultado acumulado	29
Nota 16 Impuesto diferido e impuesto a las ganancias	30
Nota 17 Ingresos por actividades ordinarias	31
Nota 18 Gastos de administración	31
Nota 19 Otras ganancias	31
Nota 20 Ingresos financieros	32
Nota 21 Remuneraciones del directorio	32
Nota 22 Contingencias y compromisos	32
Nota 23 Cauciones obtenidas por terceros	32
Nota 24 Sanciones	32
Nota 25 Hechos relevantes	32
Nota 26 Hechos posteriores	32
Nota 27 Medio ambiente	32
Anexo información complementaria	33

M\$: cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF: cifras expresadas en unidades de fomento

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	64.632	324.667
Otros activos financieros	(7)	265.672	300.083
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(8)	162.713	159.928
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(14.a)	46.734	37.093
Total activos corrientes		539.751	821.771
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(9)	82.920	86.101
Activos por impuestos diferidos	(16.a)	-	266
Total activos no corrientes		82.920	86.367
Total activos		622.671	908.138
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(11)	74.970	169.147
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(14.b)	686	135.630
Otras provisiones	(12.a)	2.000	-
Pasivos por Impuestos	(10)	10.250	22.200
Provisiones por beneficios a los empleados	(12.b)	3.335	5.423
Total pasivos corrientes		91.241	332.400
Pasivos no corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(16.a)	517	-
Total pasivos no corrientes		517	-
Total pasivos		91.758	332.400
Patrimonio			
Capital emitido	(13)	217.168	217.168
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(15)	319.041	363.866
Otras reservas	(5.296)	(5.296)	(5.296)
Patrimonio total		530.913	575.738
Total patrimonio y pasivos		622.671	908.138

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Estado de resultados					
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(17)	532.971	450.654	283.557	234.548
Ganancia bruta		532.971	450.654	283.557	234.548
Gasto de administración	(18)	(205.637)	(193.939)	(105.865)	(97.771)
Otras ganancias (pérdidas)	(19)	4.758	1.257	2.068	2.685
Ingresos financieros	(20)	8.748	9.799	3.442	3.693
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		340.840	267.771	183.202	143.155
Gasto por impuestos a las ganancias	(16.c)	(75.611)	(54.527)	(41.869)	(31.472)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		265.229	213.244	141.333	111.683
Ganancia (perdida)		265.229	213.244	141.333	111.683
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		265.202	213.223	141.319	111.672
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		27	21	14	11
Resultado integral		265.229	213.244	141.333	111.683

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 y 2016 (no auditados)

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio 2017	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	217.168	(5.296)	363.866	575.738	575.738
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Patrimonio al 01 /01/2017	217.168	(5.296)	363.866	575.738	575.738
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	-	-	265.229	265.229	265.229
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	265.229	265.229	265.229
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(445.000)	(445.000)	(445.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	134.946	134.946	134.946
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los Propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(44.825)	(44.825)	(44.825)
Saldo final al 30/06/2017	217.168	(5.296)	319.041	530.913	530.913

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS, (CONTINUACION)

Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 y 2016 (no auditados)

Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio 2016	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 01/01/2016	217.168	(5.296)	275.494	487.366	487.366
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Patrimonio al 01/01/2016	217.168	(5.296)	275.494	487.366	487.366
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia	-	-	213.244	213.244	213.244
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	213.244	213.244	213.244
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	(330.000)	(330.000)	(330.000)
Incremento(disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	102.944	102.944	102.944
Incrementos por otras aportaciones de los Propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios, patrimonio	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otros cambios, patrimonio	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones con acciones propias en cartera	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	(13.812)	(13.812)	(13.812)
Saldo Final al 30/06/2016	217.168	(5.296)	261.682	473.554	473.554

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 y 2016 (no auditados)
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	520.703	416.121
Otros cobros por actividades de operación	17.141	3.694
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(530.647)	(204.700)
Pagos a cuenta de los empleados	(17.788)	(13.232)
Otros pagos por actividades de operación	(2.554)	(742)
Impuesto a las ganancias	(81.214)	(50.814)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(676)	(276)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(95.035)	150.051
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Intereses recibidos	-	9.798
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	3.126
Otros cobros (pagos) para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades, clasificados como actividad de inversión	280.000	289.715
Flujos de efectivo por actividades de inversión	280.000	302.639
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Dividendos pagados, clasificados como actividad de financiación	(445.000)	(330.000)
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo por actividades de financiación	(445.000)	(330.000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(260.035)	122.690
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	324.667	185.524
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	64.632	308.214

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

Accionistas	Rut	N° de Acciones	Participación
Activa S.P.A	76.120.355-K	9.999	99,99 %
Asesorías Larraín Vial Ltda.	76.213.270-2	1	0,01 %
Total		10.000	100,00 %

INFORMACION SOBRE EL CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACIÓN)

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

Nombre	Cargo	R.U.T.
José Antonio Jiménez Martínez	Presidente / Director	7.050.878-8
José Gabriel Mena Rozas	Gerente General	10.499.394-K
Leónidas Vial Claro	Director	15.311.816-7
Francisco Javier Valdivia Bernstein	Director	8.390.697-9
Eric Andrés Vucina Ljubetic	Director	10.992.439-3
Tomas Delano Mendez	Director	15.637.195-5
Joaquín Löbel	Director Suplente	21.256.968-2
Sebastián Wenz Küpfer	Director Suplente	8.549.671-9
Gonzalo Córdova Soto	Director Suplente	10.325.179-6
Santiago Vial Echeverría	Director Suplente	7.227.103-3
Antonio Ortuzar de la Cerda	Director Suplente	17.960.339-K

DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

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

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

OTROS ASPECTOS DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Contratos: Al 30 de junio del 2017, la Sociedad mantiene vigente contratos de asociación o cuentas en participación con sus respectivos contratos de asociación.

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

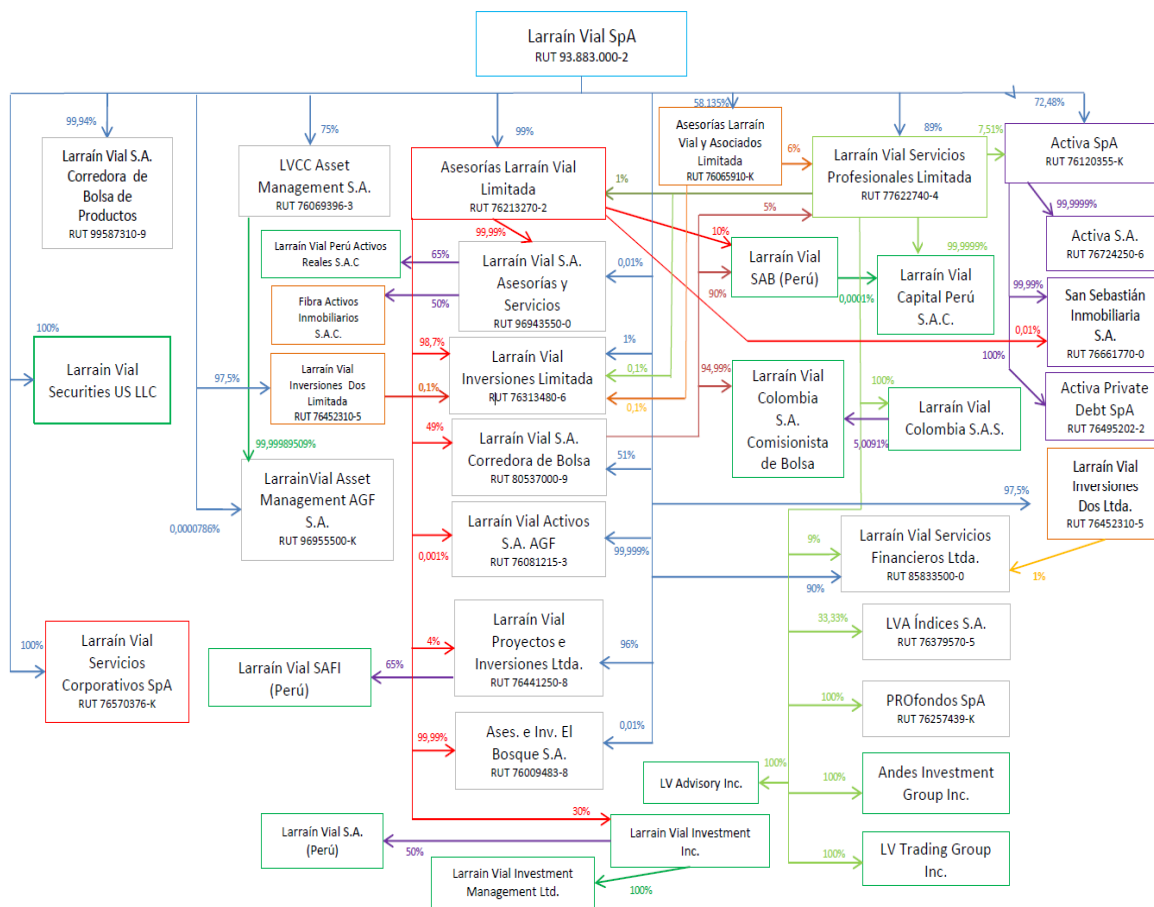
Actividades Financieras: La Sociedad efectúa su negocio con capital que proviene de los aportes de sus partícipes, por cuenta y riesgo de ellos en la gestión de cada contrato de asociación o cuenta en participación, con el objetivo de acopiar volúmenes atractivos de activos que le permitan conformar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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA, (CONTINUACION)

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

Los estados financieros intermedios de San Sebastian Inmobiliaria S.A. serán revisados por KPMG Auditores Consultores Ltda., inscritos en el registro de Auditores bajo el N° 009 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) Bases de medición

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

c) Año cubierto

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes años:

- Estados de situación financiera intermedios: Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.
- Estados de resultados integrales por función intermedios: Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).
- Estados de cambios en el Patrimonio intermedio: Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).
- Estados de flujos de efectivo intermedios: Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

d) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios de la sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, "moneda funcional". La sociedad, de acuerdo a los factores indicados en la NIC 21 ha determinado que la moneda funcional es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros intermedios de la sociedad y ha sido redondeada a la unidad de miles más cercana (M\$).

e) Reclasificaciones

No existen reclasificaciones al 30 de junio del 2017.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(b) Otros activos financieros

- Reconocimiento y medición inicial

La Sociedad reconoce inicialmente sus activos y pasivos financieros en la fecha en que se originaron, es decir en la fecha en que se compromete a adquirir o vender. Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.

-Baja

La Sociedad da de baja en su estado de situación un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce como resultados del ejercicio.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera intermedio un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales han sido pagadas, canceladas o expiradas.

-Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración.

Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por la Sociedad, incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad - riesgos inherentes al instrumento financiero.

Periódicamente, la Sociedad revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

-Medición al costo amortizado

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

b) Otros activos financieros, (continuación)

-Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha del estado de situación financiera intermedio si existe evidencia objetiva que los activos financieros no valorizados al valor razonable con cambio en resultados están deteriorados. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del deudor, indicaciones de que un deudor entre en bancarrota, la desaparición de un mercado activo para un instrumento u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en la Sociedad, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad.

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos al costo amortizado es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectivo original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultado.

-Cuentas comerciales por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar y cuentas por cobrar a empresas relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y, posteriormente, a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la empresa no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

c) Deudores comerciales

Corresponde a las participaciones cobradas a las cuentas en participación, establecidas en el contrato interno de cada cuenta en participación. La sociedad no efectúa provisión de incobrables por considerar que el saldo de los deudores es recuperable. Se realiza la facturación trimestralmente y son canceladas al mes siguiente.

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, quedando afectos a diferentes tasas de impuesto a partir del año 2017.

Cabe señalar que, de acuerdo a la Reforma Tributaria establecida por la ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 que la simplifica, las sociedades podrían haber quedado por defecto o por opción en alguno de los dos sistemas o regímenes tributarios establecidos por la nueva normativa tributaria. El primer régimen "Renta atribuida", implica para las sociedades pagar una tasa de impuesto corporativo del 25% a partir del año comercial 2017, el segundo régimen, "Parcialmente integrado", implica para la sociedad pagar una tasa de impuesto corporativo de 25,5% para el año comercial 2017 y de 27% para el año comercial 2018 y siguientes.

De acuerdo a lo anterior y dependiendo del régimen por el que haya optado o quedado por defecto, la sociedad o las sociedades del grupo revelarán las tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos, en este último caso considerando la tasa de impuesto vigente a la fecha en que se revertirán las diferencias temporarias.

Para el presente ejercicio 2017, la tasa de impuesto a la renta corriente será de 25,5%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

e) Beneficios del personal

Vacaciones del personal

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

f) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el estado de situación financiera intermedio cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

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

g) Reconocimiento de ingresos

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

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

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. La Sociedad tiene derecho a un honorario que se calcula y cobra mensualmente por el saldo deudor de los MHE, al finalizar cada período mensual, que está debidamente establecido en el Contrato que reglamenta la prestación de servicios de asesoría entre San Sebastián S.A. y Larrain Vial Activos AGF.

h) Reconocimiento de gastos

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

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

i) Uso de estimaciones y juicios

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

j) Contratos de asociación o cuentas en participación

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Reajuste y diferencia de cambio

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

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

Al cierre de cada estado de situación financiera intermedio, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda o unidad de reajuste.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, (CONTINUACIÓN)

k) Reajuste y diferencia de cambio, (continuación)

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

	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
	\$	\$	\$
U.F.	26.665,09	26.347,98	26.052,07

l) Inversión en cuenta en participación

San Sebastián tiene una inversión en la cuenta en participación V, que es un método de contabilización por el cual inicialmente se registró una inversión de capital a costo y se ajustan para reflejar la participación del inversionista en los activos netos de la asociada (participada).

m) Política de dividendos

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

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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, (CONTINUACION)

b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i> con NIIF 4, <i>Contratos de Seguro</i> , (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

La administración estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2018. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la Gerencia General, el Directorio y el Comité de Riesgo provisto por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de Inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral.

Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

El vencimiento de las rentas ocurre el primer día del mes "N", El cliente tiene plazo para pagar hasta el día 10 del mes (o el día hábil siguiente). Si al día 13 del mes "N" no se verifica el pago de la renta correspondiente se inicia la primera etapa del proceso de cobranza telefónica o (Tele cobranza). En la acción de "Tele cobranza" se contacta telefónicamente al cliente con el objetivo de generar un compromiso de pago de la renta. El mensaje telefónico enfatiza la conveniencia de pagar cuanto antes la renta a fin de evitar el costo de intereses por mora. Se indica expresamente que a contar del día 25 del mes se devengarán gastos de cobranza.

Si el arrendatario manifiesta su imposibilidad de pago inmediato, se busca obtener un compromiso de pago en virtud del cual el cliente debe regularizar su morosidad en un plazo máximo de 3 meses. Este compromiso de pago exige el pago oportuno en los 3 meses siguientes. Si no se logra establecer un compromiso de pagos, el día 25 del mismo mes, si la renta adeuda aún no está regularizada, se despacha una Carta Cobranza, en la que se indica la renta adeuda vigente y se solicita el pago de dicha renta morosa dentro del mes N.

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

El proceso de Cobranza Judicial se gatillará al momento de vencerse la tercera cuota morosa del arrendatario. Los procedimientos de Cobranza Judicial y recuperación de bienes inmuebles llevados a cabo por la San Sebastián Inmobiliaria S.A. se resumen en: (i) El área de operaciones selecciona los arrendatarios con tres o más cuotas impagas, (ii) Se solicitan los certificados de Hipotecas y Gravámenes, recabando todos los antecedentes necesarios para la confección de la demanda, (iii) Se confecciona la solicitud de designación de árbitro la que se ingresa a distribución a la Corte de Apelaciones de respectiva, (iv) Posteriormente, se envía

demanda de resolución para conocimiento y revisión del representante de la sociedad, (v) Cada 30 días se emite un registro sobre el avance de cada causa, (vi) Si no hay manifiesta voluntad de pago, luego de dictada la sentencia, el abogado podrá solicitar el lanzamiento del deudor y el alzamiento del arrendamiento de la propiedad debidamente inscrita. Es importante señalar que a la fecha San Sebastián Inmobiliaria S.A. nunca ha solicitado el lanzamiento del arrendatario, pues la política de cobranza se ha enfocado en buscar, en primer término, el pago efectivo de la deuda morosa. Si el cliente está en situación de incapacidad de pagar, se busca conjuntamente una solución consensuada como por ejemplo permitir al cliente que venda la vivienda o que ceda los derechos a un tercero, en cuyo caso el cesionario debe pagar íntegramente el saldo moroso.

Riesgo Financiero Contraparte

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

Cabe señalar que las cuentas SSFIL2, SSFIL3, SSFIL4, SSFIL5, SSFIL6, SSFIL7, SSFIL8, SSFIL9 y SSFIL10 se encuentran cerradas a su nivel de inversión, es decir, estas cuentas no poseen nuevos contratos de leasing habitacional, lo que permite acotar la exposición de dichas cuentas. En el caso de la cuenta SSFIL10 todavía está en el año de inversión, sumando nuevos leasing a su cartera. Para mitigar la exposición de cada cartera, la Sociedad ha implementado una serie de políticas respecto al financiamiento hipotecario por leasing habitacional, las cuales incorporan distintos niveles de evaluación, en base a criterios pre-establecidos sobre los potenciales arrendatarios promitentes compradores.

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de junio de 2017 (no auditado)	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL2	Cerrada	8.110	8.625
SSIFL3	Cerrada	4.743	5.061
SSIFL4	Cerrada	10.103	10.729
SSIFL5	Cerrada	10.137	10.662
SSIFL6	Cerrada	10.707	11.121
SSIFL7	Cerrada	11.492	11.874
SSIFL8	Cerrada	12.725	13.228
SSIFL9	Cerrada	11.570	12.071
SSIFL10	Abierta	8.158	-

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la administración.

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

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

	< a 1 mes		Total	
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Instituciones Previsionales	543	511	543	511
Otras Cuentas por pagar por recaudación	50.200	150.097	50.200	150.097
Total	50.743	150.608	50.743	150.608

Riesgo Mercado

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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

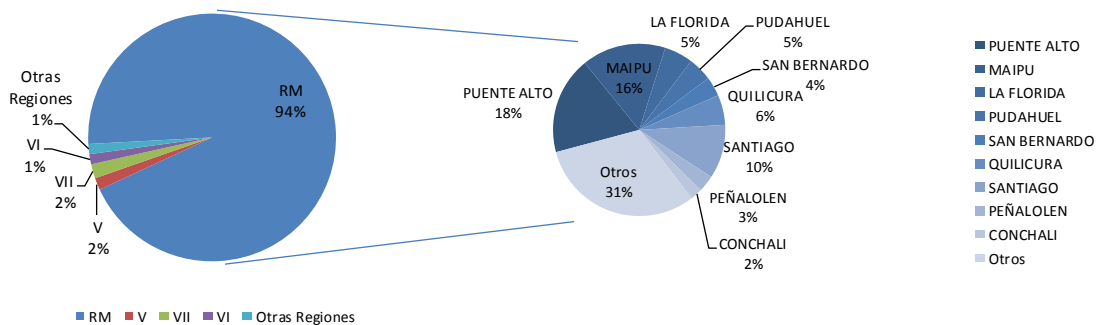
Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones, véase los siguientes gráficos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

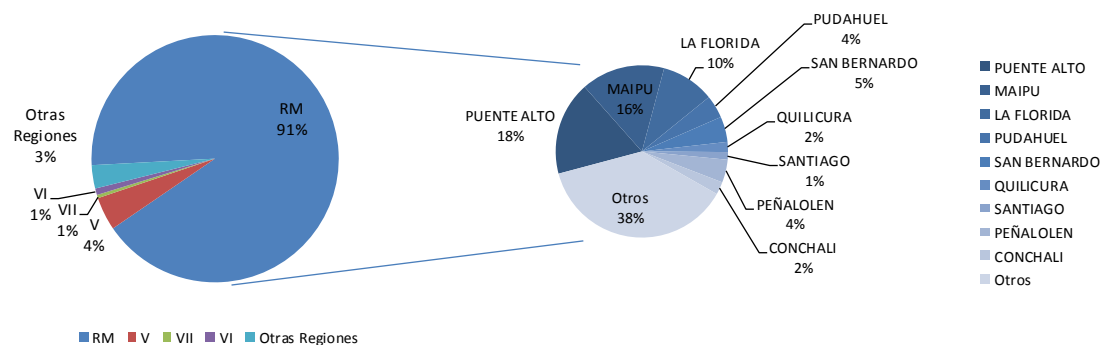
Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

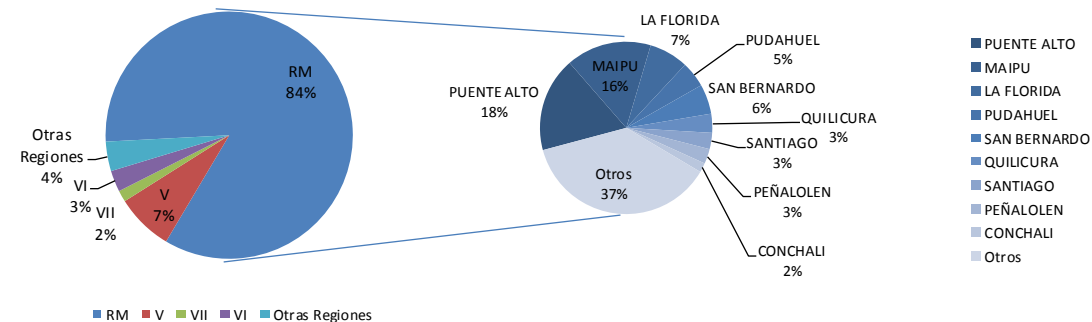
SSIFL2



SSIFL3



SSIFL4

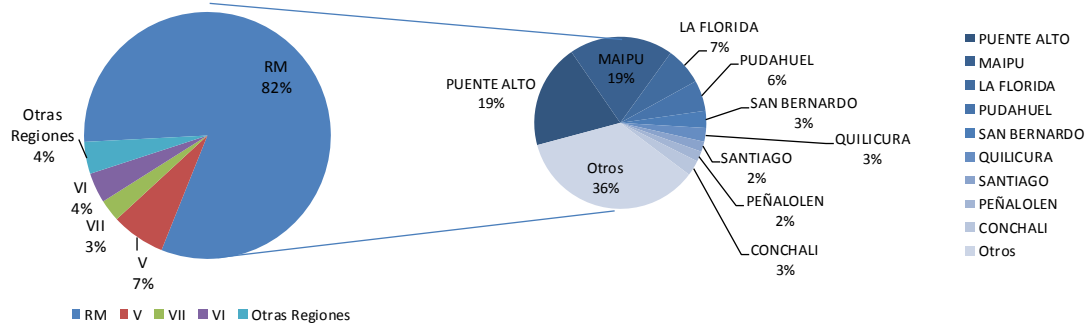


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

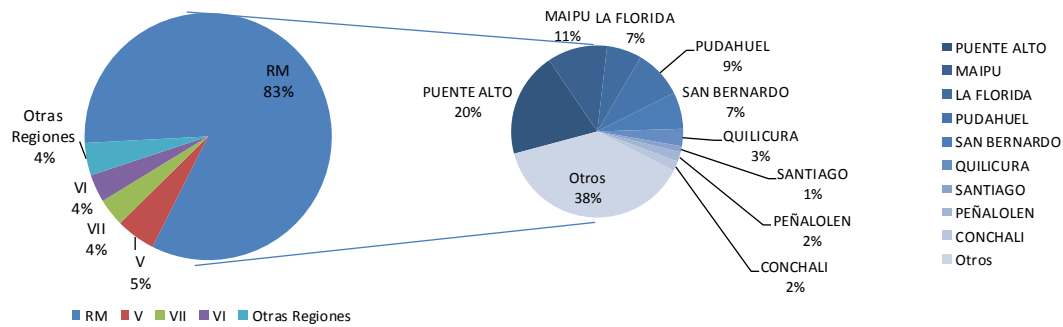
Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

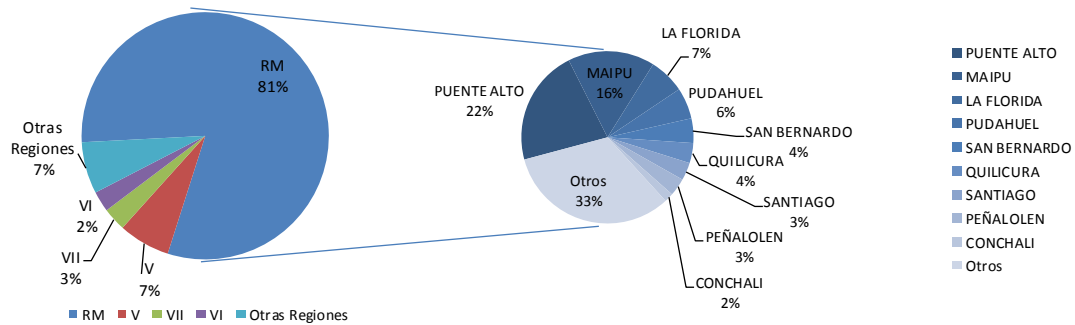
SSIFL5



SSIFL6



SSIFL7

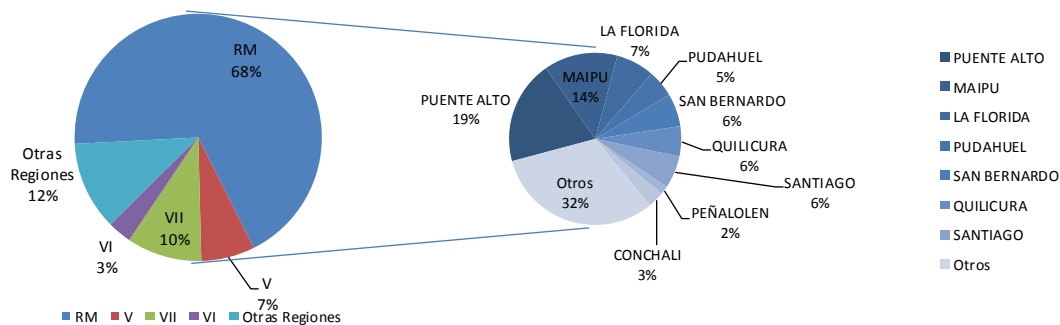


NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

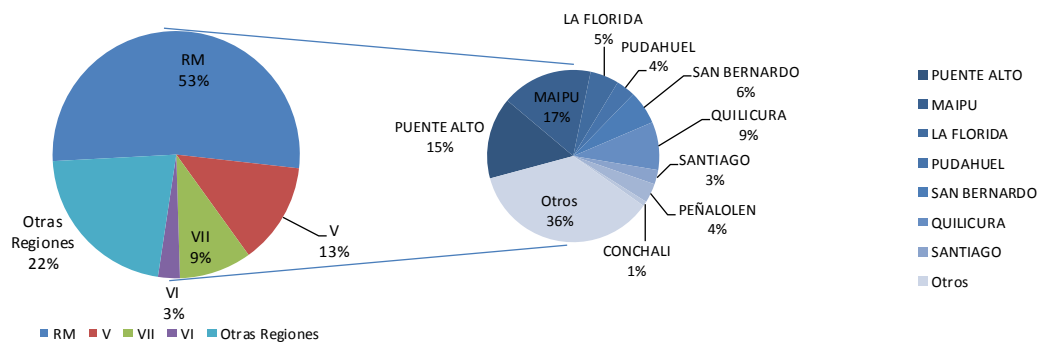
Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

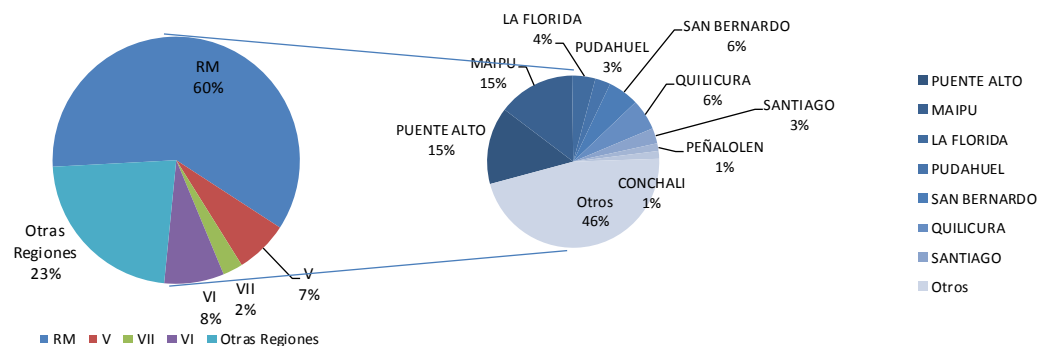
SSIFL8



SSIFL9



SSIFL10



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (entre un 52,86% y hasta un 93,92% sobre el total de las cuentas en participación, medido como número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región, seguido por Maipú con un 16%.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Pesos chilenos	64.632	185.988
Pactos con compromiso de retroventa	Pesos chilenos	-	138.679
Total		64.632	324.667

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016, se presenta a continuación:

Al 30 de junio del 2017

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M\$
FMAHORRO-F	AAFM	M2	89.583,32	1.644,76	147.343
FMAHORRO-I	AAFM	M2	83.962,21	1.409,31	118.329
Total					265.672

Al 31 de diciembre del 2016

Instrumento	Riesgo	Riesgo M°	Cantidad	Precio	Valor M\$
FMAHORRO-F	AAFM	M2	104.802,16	1.615,43	169.300
FMAHORRO-I	AAFM	M2	94.601,78	1.382,46	130.783
Total					300.083

NOTA 8.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, son:

Concepto	RUT	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuenta en participación II	-	Pesos chilenos	17.250	18.026
Cuenta en participación III	-	Pesos chilenos	9.780	10.275
Cuenta en Participación IV	-	Pesos chilenos	20.917	21.863
Cuenta en Participación V	-	Pesos chilenos	19.466	20.200
Cuenta en Participación VI	-	Pesos chilenos	17.538	17.864
Cuenta en Participación VII	-	Pesos chilenos	18.189	18.499
Cuenta en Participación VIII	-	Pesos chilenos	18.917	19.328
Cuenta en Participación IX	-	Pesos chilenos	17.098	15.228
Cuenta en Participación X	-	Pesos chilenos	4.756	-
Otras cuentas por cobrar	-	Pesos chilenos	18.802	18.645
Total			162.713	159.928

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 9.- INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION

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

Entidad	Aportado en UF	% Por el aportado	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuenta en participación V	3.109,67	1,39	82.920	86.101

NOTA 10.- IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de impuestos corrientes e impuestos diferidos al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pagos provisionales mensuales	64.579	93.478
Total activo por impuesto corriente	64.579	93.478

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Impuesto a la Renta	(74.829)	(115.678)
Total pasivo por impuesto corriente	(74.829)	(115.678)
Total impuesto corriente neto	(10.250)	(22.200)

NOTA 11.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Instituciones Previsionales	543	511
Otras Cuentas por pagar por recaudación	50.200	150.097
Proveedores	-	-
Impuestos por pagar	24.227	18.539
Total	74.970	169.147

NOTA 12 a.- OTRAS PROVISIONES

El detalle de otras provisiones al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presenta a continuación:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión auditoría	2.000	-
Total	2.000	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 12 b.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle de provisiones por beneficios a los empleados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presenta a continuación:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Vacaciones	2.708	1.853
Bonos voluntarios	-	3.570
Provisión gratificación	627	-
Total	3.335	5.423

NOTA 12 c.- MOVIMIENTO DE LAS OTRAS PROVISIONES Y PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Detalle	Prov. Auditoria M\$	Prov. Gratificación M\$	Prov. Vacaciones M\$	Prov. Bonos voluntario M\$
Saldo al 01/01/2016		-	2.109	4.568
Cargo en Patrimonio		-	-	-
Cargos a resultado	3.931	1.121	1.632	3.570
Pagos del año	(3.931)	(1.121)	(1.888)	(4.568)
Cambios en provisión	-	-	(256)	(998)
Saldo al 31/12/2016	-	-	1.853	3.570
Cargo en Patrimonio	-	-	-	-
Cargos a resultado	2.000	627	855	-
Pagos del año	-	-	-	(3.570)
Cambios en provisión	2.000	627	855	-
Saldo al 30/06/2017	2.000	627	2.708	-

NOTA 13.- PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

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

Serie	Numero acciones suscritas	Numero acciones pagadas	Numero acciones con derecho a voto
Única	10.000	10.000	10.000
			10.000

N° de Acciones	Porcentaje	Accionista	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
9.999	99,99 %	Activa S.P.A	217.146	217.146
1	0,01%	Asesorías Larraín Vial Ltda.	22	22
10.000	100,00%		217.168	217.168

A la fecha de presentación de estos estados financieros intermedios, no existe modificación ni cambio en la cantidad de acciones y ni en los accionistas de San Sebastián Inmobiliaria S.A. además se presentan en otras reservas (M\$5.296) concepto de Reversa de Revalorización de capital la cual se agrega al capital suscrito y pagado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

I) Los saldos entre entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

a) Por Cobrar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	46.734	37.093
TOTAL						46.734	37.093

b) Por Pagar

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	transacción	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
76.213.270-2	Asesorías LV	Chile	Accionista	Servicios	Peso chileno	686	684
76.120.355-K	Activa SpA	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	-	134.946
TOTAL						686	135.630

II) Las transacciones con empresas relacionadas durante 2017 son los siguientes:

RUT	Sociedad	País	Tipo relación	Transacción	Moneda	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
76.213.270-2	Asesorías Larraín Vial Ltda.	Chile	Accionista	Servicios Administrativos	Peso chileno	(45.622)	(40.852)
76.081.215-3	LV Activos AGF	Chile	Relacionada al controlador	Servicios	Peso chileno	244.798	179.068
76.120.355-K	Activa S.P.A.	Chile	Accionista	Asesorías	Peso chileno	(138.317)	(134.902)
TOTAL						60.859	3.314

III) Remuneraciones personal clave de la empresa

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las remuneraciones al personal clave de la empresa son los siguientes.

Concepto	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Sueldos	14.279	13.704
Total	14.279	13.704

NOTA 15.- RESULTADO ACUMULADO

El detalle de los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presenta a continuación:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Ganancias Acumuladas	363.866	275.494
Dividendos pagados	(445.000)	(330.000)
Ganancia del Ejercicio	265.229	450.374
Provisión dividendos	-	(134.946)
Aplica Provisión dividendos	134.946	101.224
Otros ajustes	-	1.720
Total	319.041	363.866

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 16.- IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Impuestos diferidos

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activo (I)		
Provisión Vacaciones	731	473
Provisión bonos voluntarios	-	910
Total	731	1.383
Pasivo (II)		
Intereses devengados fondos mutuos	(1.248)	(1.117)
Total	(1.248)	(1.117)
Activo neto por impuesto diferido	(517)	266

b) Provisión Impuesto a la renta*

Concepto	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Gasto tributario del año	(74.829)	(54.142)
Total	(74.829)	(54.142)

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

c) Detalle del Impuesto a las ganancias

Concepto	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Gasto tributario (del año)	(74.829)	(54.142)
Efecto Activo/Pasivo por Impuesto diferido	(782)	(385)
Total	(75.611)	(54.527)

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

Concepto		30/06/2017 M\$		30/06/2016 M\$
	%		%	
Ganancia antes de impuesto		341.622		270.753
Tasa impositiva legal	25,50%	(87.114)	24,00%	(64.981)
Impuesto diferido	0,23%	782	0,11%	292
Otros (Ingresos DFL2)	3,37%	11.503	3,75%	10.162
Tasa impositiva efectiva		(74.829)		(54.527)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 17.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de los ingresos ordinarios Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ingresos administración Cuenta II	34.890	37.664	17.350	18.715
Ingresos administración Cuenta III	19.758	21.619	9.780	10.724
Ingresos administración Cuenta IV	42.265	45.729	20.917	22.738
Ingresos administración Cuenta V	39.216	41.834	19.466	20.756
Ingresos administración Cuenta VI	35.265	36.804	17.538	18.315
Ingresos administración Cuenta VII	36.434	38.358	18.189	19.159
Ingresos administración Cuenta VIII	38.000	39.953	18.917	20.003
Ingresos administración Cuenta IX	34.178	9.626	17.098	6.200
Ingresos administración Cuenta X	8.169	-	8.169	-
Ingresos por asesorías	244.796	179.067	136.133	97.938
Totales	532.971	450.654	283.557	234.548

NOTA 18.- GASTOS DE ADMINISTRACION

El detalle de los gastos de administración Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gastos del personal	16.968	15.071	8.510	8.125
Gasto Auditoria	2.000	1.954	2.000	1.954
Gasto de Patentes	1.441	742	-	-
Otros Gastos Por Servicios	183.939	175.754	94.066	87.467
Publicaciones	1.160	-	1.160	-
Legales	-	149	-	-
Almuerzos	129	174	129	174
Gastos notariales	-	20	-	20
Multas	-	13	-	-
Gastos bancarios	-	62	-	31
Totales	205.637	193.939	105.865	97.771

NOTA 19.- OTRAS GANANCIAS

El detalle de las otras ganancias Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos no operacionales	994	1.458	601	823
Otros gastos operacionales	(222)	(3.895)	(222)	(31)
Ingresos por participación en cta. V	3.986	3.694	1.689	1.893
Totales	4.758	1.257	2.068	2.685

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 20.- INGRESOS FINANCIEROS

El detalle de los ingresos financieros Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), se presentan a continuación:

Concepto	01/01/2017	01/01/2016	01/04/2017	01/04/2016
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Interés Fondo mutuo	8.554	7.598	3.442	2.461
Intereses pacto	194	2.201	-	1.232
Totales	8.748	9.799	3.442	3.693

NOTA 21.- REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Durante el período 01 de enero y 30 de junio 2017, el Directorio no ha percibido remuneraciones por conceptos de dietas y gastos de representación.

NOTA 22.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 23.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 24.- SANCIONES

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros:

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

b) De otras Autoridades Administrativas:

Al 30 de junio de 2017, la Sociedad, sus Administradores y Directores, no han sido sancionados por parte de otras Autoridades Administrativas

NOTA 25.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes.

NOTA 26.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de julio y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios no han ocurrido hechos posteriores que revelar.

NOTA 27.- MEDIO AMBIENTE

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

ANEXO INFORMACION COMPLEMENTARIA

Cuenta en Participación II	32
Cuenta en Participación III	54
Cuenta en Participación IV	76
Cuenta en Participación V	98
Cuenta en Participación VI	120
Cuenta en Participación VII	143
Cuenta en Participación VIII	166
Cuenta en Participación IX	189
Cuenta en Participación X	212

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación II
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016
(no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016

Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	314.482	303.684
Otros activos financieros	(9)	328.563	329.803
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	281.008	298.305
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Total activos corrientes		924.053	931.792
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	4.562.009	4.782.562
Total de activos no corrientes		4.562.009	4.782.562
Total de activos		5.486.062	5.714.354

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	303.965	307.048
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		303.965	307.048
Pasivos no corrientes			
Total pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		303.965	307.048
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	3.526.636	3.817.055
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.655.461	1.590.251
Total Patrimonio		5.182.097	5.407.306
Total de patrimonio y pasivos		5.486.062	5.714.354

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	268.172	288.055	133.207	142.917
Costos de ventas	(14)	(34.890)	(37.664)	(17.250)	(18.715)
Ganancia bruta		233.282	250.391	115.957	124.202
Gastos de administración	(15)	(341)	(15.150)	5.248	(13.005)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	4.928	250	5.469	(5.676)
Ingresos financieros	(17)	1.745	2.808	793	1.301
Resultados por unidades de reajuste	(18)	56.258	88.344	33.354	48.353
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		295.872	326.643	160.821	155.175
Ganancia (pérdida)		295.872	326.643	160.821	155.175
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		295.872	326.643	160.821	155.175
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		295.872	326.643	160.821	155.175

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO NETO
Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	3.817.055	-	1.590.251	5.407.306	5.407.306
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re-expresado	3.817.055	-	1.590.251	5.407.306	5.407.306
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	295.872	295.872	295.872
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	295.872	295.872	295.872
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(290.419)	-	(230.662)	(521.081)	(521.081)
Total de cambios en patrimonio	(290.419)	-	65.210	(225.209)	(225.209)
Saldo final período actual 30/06/2017	3.526.636	-	1.655.461	5.182.097	5.182.097

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO NETO
 Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio de 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2016	4.383.429	-	1.463.187	5.846.616	5.846.616
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re-expresado	4.383.429	-	1.463.187	5.846.616	5.846.616
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	326.643	326.643	326.643
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	326.643	326.643	326.643
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(252.569)	-	(243.325)	(495.894)	(495.894)
Total de cambios en patrimonio	(252.569)	-	83.318	(169.251)	(169.251)
Saldo Final Período Actual 30/06/2016	4.130.860	-	1.546.505	5.677.365	5.677.365

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	506.442	519.517
Otros cobros por actividades de operación	117.272	154.990
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(58.134)	(65.669)
Otros pagos por actividad de operación	(35.666)	(38.219)
Intereses recibidos	1.745	2.804
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(660)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	531.659	572.763
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(520.861)	(583.345)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(520.861)	(583.345)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	10.798	(10.582)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	303.684	297.361
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	314.482	286.779

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación II tiene al 30 de junio del 2017, 372 contratos, de los cuales 12 fueron originados y adquiridos a terceros y 360 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre del 2016
SSIFL2	Cerrada	8.110	8.625

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL2	0,50%	0,23%	0,22%	0,95%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la sociedad o de una de las cuentas en participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

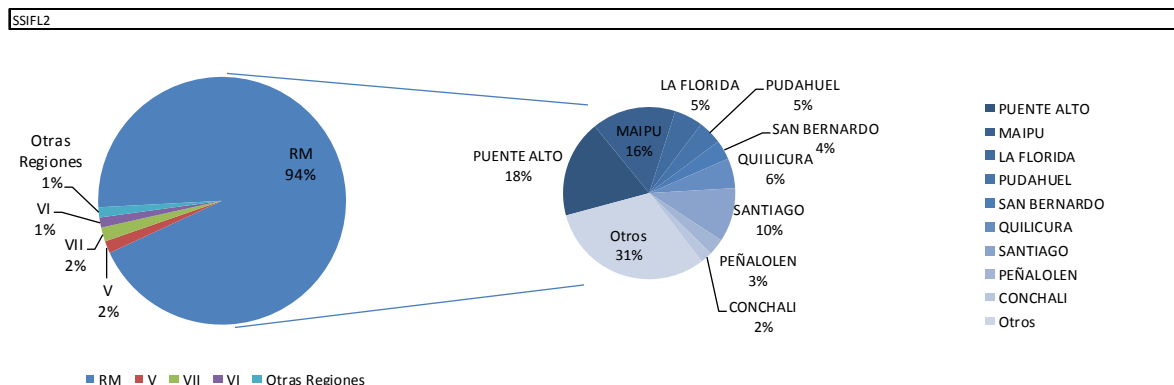
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	2.448	47.544
Fondo Mutuo	Peso chileno	280.028	255.986
Inversión en Renta fija	Peso chileno	149	154
Caja	Peso chileno	31.857	-
Total		314.482	303.684

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Vencidas y no pagadas

Cuotas por cobrar	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas vencidas menor de tres meses	45.305	49.211
Cuotas vencidas entre cuatro meses y seis meses	12.281	11.303
Cuotas vencidas entre siete y doce meses	11.724	10.965
Cuotas vencidas mayor a doce meses	8.978	18.861
Total	78.288	90.340

Por vencer

otras cuentas por cobrar	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	83.916	93.726
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	139.506	144.065
Con vencimiento entre siete y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Total	223.422	237.791

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	301.710	328.131
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(20.702)	(29.826)
Total deudores comerciales	Peso Chileno	281.008	298.305

Además se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(29.826)	(28.438)
Movimiento del año	Peso Chileno	9.124	(1.388)
Provisión al final del año	Peso Chileno	(20.702)	(29.826)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	Nº clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	Nº clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	240	-	231	-
1-30 días	47	698.126	68	1.029.237
31-60 días	30	417.213	25	405.316
61-90 días	19	257.168	20	260.965
91-120 días	14	181.705	15	179.457
121-150 días	3	17.570	7	144.166
151-180 días	1	26.801	1	9.566
181-210 días	3	43.450	2	21.693
211-250 días	3	49.980	2	33.196
> 250 días	12	176.314	10	163.540
Total	372	1.868.327	381	2.247.136

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	81.319	82.305
Con vencimiento entre cuatro meses y seis meses	80.796	83.401
Con vencimiento entre tres siete y doce meses	166.448	164.097
Total	328.563	329.803

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	4.562.009	4.782.562
Total	4.562.009	4.782.562

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

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

Al 30 de junio del 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	328.563	499.043	827.606	-
Entre 1 y 5 años	1.551.437	1.606.908	-	3.158.345
Más de 5 años	3.010.573	1.113.916	-	4.124.489
Total	4.890.573	3.219.867	827.606	7.282.834

Al 31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	329.803	521.587	851.390	-
Entre 1 y 5 años	1.537.139	1.704.213	-	3.241.352
Más de 5 años	3.245.423	1.287.320	-	4.532.743
Total	5.112.365	3.513.120	851.390	7.774.095

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

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	17.250	18.026
Por pagar a participes	277.264	277.044
Propiedades por pagar	3.630	3.630
Otras cuentas por pagar	5.154	8.019
Auditorias	667	329
Total	303.965	307.048

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016, el Patrimonio neto presenta la siguiente información:

30/06/2017 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	528.995	528.995
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	528.995	528.995
Sociedad anónima cerrada 1	10%	352.664	352.664
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	528.995	528.995
Sociedad anónima cerrada 2	45%	1.586.987	1.586.987
Total	100%	3.526.636	3.526.636

Disminución por otras distribuciones a los propietarios	290.419	290.419
Capital suscrito y Pagado Inicial 2016	3.817.055	3.817.055

31/12/2016 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	572.558	572.558
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	572.558	572.558
Sociedad anónima cerrada 1	10%	381.705	381.705
Sociedad de responsabilidad limitada 3	15%	572.558	572.558
Sociedad anónima cerrada 2	45%	1.717.676	1.717.676
Total	100%	3.817.055	3.817.055

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

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

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio del 2017 y diciembre 2016, son los siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	1.590.251	1.463.187
Devolución utilidades	(230.662)	(501.216)
Utilidad Del Ejercicio	295.872	628.280
Total	1.655.461	1.590.251

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	264.686	285.085	131.163	141.490
Interés penal	3.486	2.970	2.044	1.427
Totales	268.172	288.055	133.207	142.917

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Costo Participación Gestora	(34.890)	(37.664)	(17.250)	(18.715)
Totales	(34.890)	(37.664)	(17.250)	(18.715)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(8.798)	(12.601)	(6.592)	(8.049)
Auditoría	(667)	(651)	(667)	(651)
Deterioro cuentas por cobrar	9.124	(1.898)	12.507	(4.305)
Totales	(341)	(15.150)	5.248	(13.005)

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	4.964	9.066	5.469	(1.717)
Otros gastos	(36)	(8.816)	-	(3.959)
Totales	4.928	250	5.469	(5.676)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Renta fija	-	4	-	4
Interés Fondo mutuo	1.745	2.804	793	1.297
Totales	1.745	2.808	793	1.301

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), los resultados por unidad de reajustes son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	56.258	88.344	33.354	48.353
Totales	56.258	88.344	33.354	48.353

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación segunda no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación segunda no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación segunda no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	924.053	931.792
leasing por cobrar a más de 12 meses	4.562.009	4.782.562
Total	5.486.062	5.714.354
PASIVOS	30/06/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Pasivo corriente	303.965	307.048
Patrimonio	5.182.097	5.407.306
Total	5.486.062	5.714.354

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.253.867	5.466.902
Cartera leasing bruta	5.274.569	5.497.238
Cartera morosa	1.868.327	2.494.428
Provisión deudores incobrables	20.702	30.336
Ganancia (perdida)	295.872	326.643
Ganancia (perdida) act. Oper.	232.941	235.211
Ganancia bruta	233.282	250.361
Gastos de administración	341	15.150
Ingresos actividades ordinarias	268.172	288.055
Intereses y reajustes	58.003	91.152

Indicador	30/06/2017	30/06/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,0	3,6
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,0	3,6
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,9%	4,7%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEGUNDA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACION)

Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	35,4%	45,4%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	36,1%	43,9%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0,4%	0,6%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	1,1%	1,2%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,1%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,4%	4,6%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,4%	4,3%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	5,6%	6,0%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	6,1%	6,1%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	9,5%	5,5%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,0%	86,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	86,9%	81,7%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	110,3%	113,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	0,1%	5,3%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	0,1%	6,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros intermedios cuenta en participación III

**Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016**

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016
 Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	202.540	191.573
Otros activos financieros	(9)	222.810	218.581
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	135.058	184.972
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta	(8)	-	-
Activos corrientes Total		560.408	595.126
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	2.550.993	2.692.367
Total de activos no corrientes		2.550.993	2.692.367
Total de activos		3.111.401	3.287.493

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por paga	(10)	171.054	172.557
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		171.054	172.557
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		171.054	172.557
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	1.913.621	2.116.783
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.026.726	998.153
Total Patrimonio		2.940.347	3.114.936
Total de patrimonio y pasivos		3.111.401	3.287.493

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	161.729	175.991	79.660	87.700
Costos de ventas	(14)	(19.758)	(21.619)	(9.780)	(10.724)
Ganancia bruta		141.971	154.372	69.880	76.976
Gastos de administración	(15)	(4.073)	(8.948)	(8.393)	729
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	5.444	732	5.548	4.146
Ingresos financieros	(17)	1.536	2.289	662	1.003
Resultados por unidades de reajuste	(18)	31.632	57.790	18.689	30.668
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		176.510	206.235	86.386	113.522
Ganancia (pérdida)		176.510	206.235	86.386	113.522
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		176.510	295.872	86.386	160.821
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		176.510	295.872	86.386	160.821

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
Por los periodos terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio de 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	2.116.783	-	998.153	3.114.936	3.114.936
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	2.116.783	-	998.153	3.114.936	3.114.936
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	176.510	176.510	176.510
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	176.510	176.510	176.510
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(203.162)	-	(147.937)	(351.099)	(351.099)
Total de cambios en patrimonio	(203.162)	-	28.573	(174.589)	(174.589)
Saldo final período actual 30/06/2017	1.913.621	-	1.026.726	2.940.347	2.940.347

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio de 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2016	2.470.908	-	933.553	3.404.461	3.404.461
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial re expresado	2.470.908	-	933.553	3.404.461	3.404.461
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	206.235	206.235	206.235
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	206.235	206.235	206.235
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(149.636)	-	(161.351)	(310.987)	(310.987)
Total de cambios en patrimonio	(149.636)	-	44.884	(104.752)	(104.752)
Saldo final período actual 30/06/2016	2.321.272	-	978.437	3.299.709	3.299.709

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	353.288	332.453
Otros cobros por actividades de operación	64.674	64.187
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(38.500)	(43.641)
Otros pagos por actividad de operación	(20.254)	(21.973)
Intereses recibidos	1.456	2.010
Otras entradas (salidas) de efectivo	80	(2.537)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	360.744	330.499
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(349.777)	(334.634)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(349.777)	(334.634)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	10.967	(4.135)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	191.573	217.995
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	202.540	213.860

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1. – ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación III tiene al 30 de junio del 2017, 228 contratos, que han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante “CLH”). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapa 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapa 3: Mes N+2

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

Etapa 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL3	Cerrada	4.743	5.061

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL3	0,50%	0,21%	0,17%	1,90%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

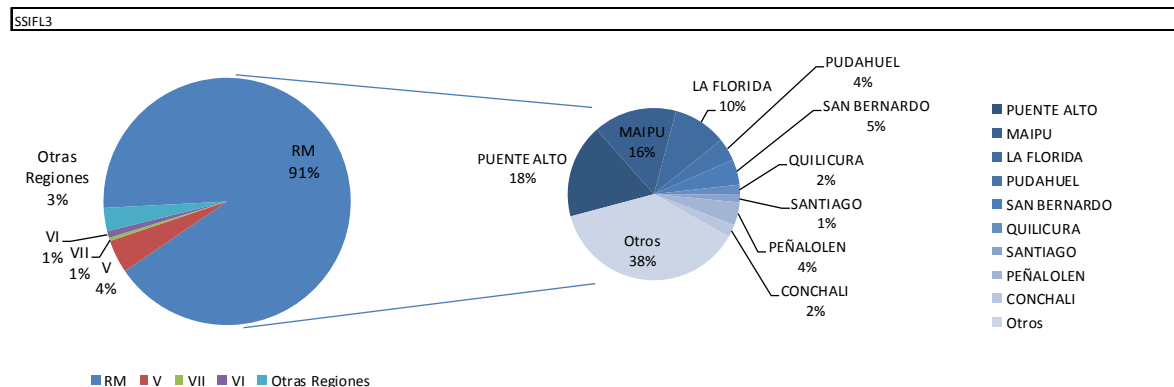
NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing. Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (91% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	3.063	75.327
Fondo Mutuo	Peso Chileno	175.583	109.607
Inversión RF	Peso Chileno	6.592	6.639
Caja	Peso Chileno	17.302	-
Total		202.540	191.573

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	33.397	32.788
Vencidas entre cuatro meses y seis meses	Peso Chileno	16.552	16.347
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	18.411	18.053
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	14.609	16.043
Total		82.969	83.231

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	45.650	52.520
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	39.458	83.317
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		85.108	135.837

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	168.077	219.068
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(33.019)	(34.096)
Total deudores comerciales		135.058	184.972

Además se presenta conciliación de deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(34.096)	(29.711)
Movimiento del año*	Peso Chileno	1.077	(4.385)
Provisión al final del año		(33.019)	(34.096)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	153	-	158	-
1-30 días	23	303.119	23	310.860
31-60 días	13	126.313	13	148.789
61-90 días	6	75.602	6	102.070
91-120 días	8	115.555	6	65.598
121-150 días	3	32.049	6	103.458
151-180 días	2	15.230	2	19.270
181-210 días	2	17.990	4	56.388
211-250 días	4	97.473	1	10.168
> 250 días	14	287.206	14	305.550
Total	228	1.070.537	233	1.122.151

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	54.274	52.411
Con vencimiento entre tres meses y seis meses	Peso Chileno	55.843	53.925
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	112.693	112.245
Total		222.810	218.581

	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	2.550.993	2.692.367
Total		2.550.993	2.692.367

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

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

Al 30 de junio 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	222.810	297.498	520.308	-
Entre 1 y 5 años	897.811	939.965	-	1.837.776
Más de 5 años	1.653.181	732.003	-	2.385.184
Total	2.773.802	1.969.466	520.308	4.222.960

Al 31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	218.581	313.274	531.855	-
Entre 1 y 5 años	905.633	1.001.072	-	1.906.705
Más de 5 años	1.786.734	835.887	-	2.622.621
Total	2.910.948	2.150.233	531.855	4.529.326

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

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Propiedades por pagar	Peso chileno	186	186
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	9.780	10.275
Por pagar a partícipes	Peso chileno	156.025	154.703
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	4.396	7.064
Auditorías	Peso chileno	667	329
Total		171.054	172.557

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

30/06/2017 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	287.043	287.043
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	287.043	287.043
Sociedad anónima cerrada 2	70%	1.339.535	1.339.535
Total	100 %	1.913.621	1.913.621

Disminución por otras distribuciones a los propietarios	203.162	203.162
--	----------------	----------------

Capital suscrito y Pagado Inicial 2016	2.116.783	2.116.783
---	------------------	------------------

31/12/2016 Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	317.517	317.517
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	317.517	317.517
Sociedad anónima cerrada 2	70%	1.481.749	1.481.749
Total	100 %	2.116.783	2.116.783

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

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

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	998.153	933.553
Devolución utilidades	(147.937)	(316.546)
Utilidad del Ejercicio	176.510	381.146
Total	1.026.726	998.153

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 13.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios Al 30 de junio del 2017 y 2016 son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	158.839	173.368	78.483	86.213
Interés penal	2.890	2.623	1.177	1.487
Totales	161.729	175.991	79.660	87.700

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto Gestora SSI	(19.758)	(21.619)	(9.780)	(10.724)
Totales	(19.758)	(21.619)	(9.780)	(10.724)

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(4.482)	(6.848)	(3.782)	(4.138)
Deterioro cuentas por cobrar	1.076	(1.449)	(3.944)	5.518
Auditorías	(667)	(651)	(667)	(651)
Totales	(4.073)	(8.948)	(8.393)	729

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio del 2017 y 2016, las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	5.465	8.423	5.548	8.136
Otros gastos	(21)	(7.691)	-	(3.990)
Totales	5.444	732	5.548	4.146

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 2016, los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	1.456	2.010	582	851
Interés renta fija	80	279	80	152
Totales	1.536	2.289	662	1.003

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio del 2017 y 2016, los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017	01/01/2016	01/04/2017	01/04/2016
	30/06/2017	30/06/2016	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$	M\$	M\$
Reajuste por UF Leasing	31.632	57.790	18.689	30.668
Totales	31.632	57.790	18.689	30.668

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación tercera no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación tercera no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 21.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación tercera no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activos corrientes	560.408	595.126
Leasing por cobrar más de 12 meses	2.550.993	2.692.367
Total	3.111.401	3.287.493
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivos corrientes	171.054	172.557
Patrimonio	2.940.347	3.114.936
Total	3.111.401	3.287.493

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	2.869.402	3.136.052
Cartera leasing bruta	2.902.421	3.167.213
Cartera morosa	1.070.537	1.252.353
Provisión deudores incobrables	33.019	31.161
Ganancia (perdida)	176.510	206.235
Ganancia (perdida) act. Oper.	137.898	145.424
Ganancia bruta	141.971	154.372
Gastos de administración	4.073	8.948
Ingresos actividades ordinarias	161.729	175.991
Intereses y reajustes	33.168	60.079

Indicador	30/06/2017	31/12/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Circulante/Pasivo Circulante) (Veces)	3,3	3,4
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Circulante-Existencias)/ (Pasivo Circulante) (veces)	3,3	3,4
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	5,8%	5,8
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	176.510	206.235

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION TERCERA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACION)

Indicador	2017	2016
7.a) Cartera Leasing / total de activos	92,3%	89,8%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	37,3%	39,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	36,4%	38,0%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	0,1%	1,0%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	2,8%	2,5%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-
7.i) Provisión cartera leasing renegociada / Cartera leasing renegociada	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,2%	1,9%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,9%	4,9%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,8%	4,6%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	6,1%	6,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	6,4%	6,7%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,7%	5,9%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,7%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	85,3%	82,6%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	109,1%	117,2%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	2,5%	5,1%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	2,9%	5,8%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación IV
Correspondiente a los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016

Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	376.311	487.794
Otros activos financieros	(9)	462.267	437.467
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	444.530	578.242
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.283.108	1.503.503
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(9)	5.461.832	5.736.590
Total de activos no corrientes		5.461.832	5.736.590
Total de activos		6.744.940	7.240.093

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(10)	402.745	569.330
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total pasivos corrientes		402.745	569.330
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		402.745	569.330
Patrimonio			
Capital emitido	(11)	4.386.098	4.757.333
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(12)	1.956.097	1.913.430
Total Patrimonio		6.342.195	6.670.763
Total de patrimonio y pasivos		6.744.940	7.240.093

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
	Notas				
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(13)	346.769	373.572	172.442	186.068
Costo de ventas	(14)	(42.265)	(45.729)	(20.917)	(22.738)
Ganancia bruta		304.504	327.843	151.525	163.330
Gasto de administración	(15)	(22.891)	297	(13.313)	(10.451)
Otras ganancias (pérdidas)	(16)	1.260	(4.794)	5.382	(5.459)
Ingresos financieros	(17)	1.964	2.997	839	1.644
Resultados por unidades de reajuste	(18)	67.066	109.693	38.687	56.389
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		351.903	436.036	183.120	205.453
Ganancia (pérdida)		351.903	436.036	183.120	205.453
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		351.903	436.036	183.120	205.453
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		351.903	436.036	183.120	205.453

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2017	4.757.333	-	1.913.430	6.670.763	6.670.763
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.757.333	-	1.913.430	6.670.763	6.670.763
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	351.903	351.903	351.903
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	351.903	351.903	351.903
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(371.235)	-	(309.236)	(680.471)	(680.471)
Total de cambios en patrimonio	(371.235)	-	42.667	(328.568)	(328.568)
Saldo Final Período Actual 30/06/2017	4.386.098	-	1.956.097	6.342.195	6.342.195

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2016	5.507.551	-	1.850.207	7.357.758	7.357.758
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.507.551	-	1.850.207	7.357.758	7.357.758
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	436.036	436.036	436.036
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	436.036	436.036	436.036
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(295.133)	-	(343.451)	(638.584)	(638.584)
Total de cambios en patrimonio	(295.133)	-	92.585	(202.548)	(202.548)
Saldo Final Período Actual 30/06/2016	5.212.418	-	1.942.792	7.155.210	7.155.210

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	699.184	599.559
Otros cobros por actividades de operación	154.689	139.365
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(71.441)	(92.752)
Otros pagos por actividad de operación	(43.210)	(46.349)
Intereses recibidos	1.964	2.997
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(5.034)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	741.186	597.786
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	(852.669)	(585.122)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(852.669)	(585.122)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(111.483)	12.664
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	487.794	308.339
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	376.311	321.003

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IV tiene Al 30 de junio del 2017, 462 contratos, de los cuales 35 fueron originados y adquiridos a terceros y 427 han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria SA es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL4	Cerrada	10.103	10.729

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL4	0,43%	0,28%	0,21%	2,2%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

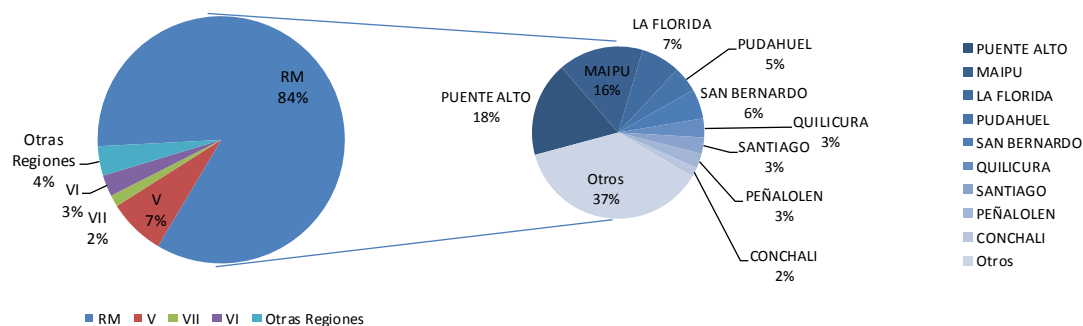
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

Este riesgo tiene relación a la variación en el valor del inmueble al inicio del leasing (valor de adquisición) respecto a la tasación de la propiedad durante el año de vigencia del leasing. Dado que ante una desvalorización importante del inmueble, podría generar una cesación de pago por parte de los poseedores del leasing. Para mitigar este riesgo, se realizan valorizaciones periódicas de las propiedades, junto con mantener una diversificación geográfica de las inversiones (ver gráficos siguientes).

SSIFL4



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (84% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 18% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldo en Banco	Peso chileno	658	157.491
Fondo Mutuo	Peso chileno	331.184	330.303
Caja	Peso chileno	44.469	-
Total		376.311	487.794

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	83.993	87.662
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	31.686	35.109
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	38.280	37.996
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	63.165	49.398
Total		217.124	210.165

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	101.458	156.305
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	227.393	299.166
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		328.851	455.471

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	545.975	665.636
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(101.445)	(87.394)
Total deudores comerciales		444.530	578.242

Además se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(87.394)	(100.327)
Movimiento del año	Peso chileno	(14.051)	12.933
Provisión al final del año		(101.445)	(87.394)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	253	-	250	-
1-30 días	71	920.950	74	1.012.101
31-60 días	33	452.260	40	598.308
61-90 días	30	430.514	26	348.641
91-120 días	19	253.982	16	182.421
121-150 días	13	131.782	16	231.401
151-180 días	5	64.538	6	65.982
181-210 días	2	45.025	3	59.844
211-250 días	-	-	3	63.500
> 250 días	36	647.288	36	618.437
Total	462	2.946.339	470	3.180.635

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 8.- ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, no existes activos disponibles para la venta:

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Activos financieros

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente		
Con vencimiento menor de tres meses	110.693	104.754
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	113.880	107.771
Con vencimiento entre siete y doce meses	237.694	224.942
Total	462.267	437.467

Activos financieros no corrientes

	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
leasing por cobrar neto, no corriente		
Con vencimiento mayor a doce meses	5.461.832	5.736.590
Total	5.461.832	5.736.590

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACIÓN)

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

30 de junio del 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	462.267	639.686	1.101.953	-
Entre 1 y 5 años	2.065.412	1.997.731	-	4.063.143
Más de 5 años	3.396.420	1.541.479	-	4.937.899
Total	5.924.099	4.178.896	1.101.953	9.001.042

31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo M\$	Largo plazo M\$
Hasta 1 año	437.467	669.454	1.106.921	-
Entre 1 y 5 años	2.026.229	2.128.828	-	4.155.057
Más de 5 años	3.710.360	1.756.715	-	5.467.075
Total	6.174.056	4.554.997	1.106.921	9.622.132

NOTA 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	20.917	21.863
Por pagar a partícipes	Peso chileno	360.864	533.955
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	20.297	13.183
Auditorías	Peso chileno	667	329
Total	Peso chileno	402.745	569.330

NOTA 11.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes

30/06/2017 Partícipes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	657.915	657.915
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	657.915	657.915
Sociedad anónima cerrada 2	70%	3.070.268	3.070.268
Total	100%	4.386.098	4.386.098
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		371.235	371.235
Capital suscrito y Pagado Inicial 2016		4.757.333	4.757.333

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

31/12/2016			
Participes	Participación	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15%	713.600	713.600
Sociedad de responsabilidad limitada 2	15%	713.600	713.600
Sociedad anónima cerrada 2	70%	3.330.133	3.330.133
Total	100 %	4.757.333	4.757.333

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

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

NOTA 12.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	1.913.430	1.850.207
Devolución utilidades	(309.236)	(727.444)
Utilidad del Ejercicio	351.903	790.667
Total	1.956.097	1.913.430

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

NOTA 13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de junio del 2017 y 2016 son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	341.002	368.546	169.240	183.177
Interés penal ganado	5.767	5.026	3.202	2.891
Totales	346.769	373.572	172.442	186.068

NOTA 14.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(42.265)	(45.729)	(20.917)	(22.738)
Totales	(42.265)	(45.729)	(20.917)	(22.738)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(8.173)	(13.671)	(6.514)	(8.804)
Deterioro cuentas por cobrar	(14.051)	14.619	(6.132)	(996)
Auditorías	(667)	(651)	(667)	(651)
Totales	(22.891)	297	(13.313)	(10.451)

NOTA 16.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	3.920	6.053	5.382	-
Otros gastos	(2.660)	(10.847)	-	(5.459)
Totales	1.260	(4.794)	5.382	(5.459)

NOTA 17.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	1.964	2.997	839	1.644
Totales	1.964	2.997	839	1.644

NOTA 18.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	67.066	109.693	38.687	56.389
Totales	67.066	109.693	38.687	56.389

NOTA 19.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación cuarta no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 20.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación cuarta no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 21.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación cuarta no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 22.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 23.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 24.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.283.108	1.503.503
Leasing por cobrar a más de 12 meses	5.461.832	5.736.590
Total	6.744.940	7.240.093

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	402.745	569.330
Patrimonio	6.342.195	6.670.763
Total	6.744.940	7.240.093

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	6.141.236	6.708.348
Cartera leasing bruta	6.242.681	6.794.056
Cartera morosa	2.946.339	3.610.985
Provisión deudores incobrables	101.445	85.708
Ganancia (perdida)	351.903	436.036
Ganancia (perdida) act. Oper.	281.613	327.546
Ganancia bruta	304.504	327.843
Gastos de administración	22.891	297
Ingresos actividades ordinarias	346.769	373.572
Intereses y reajustes	69.030	85.708

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	2017	2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,2	4,0
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,2	4,0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	6,4%	5,1%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	0
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	351.903	436.036
Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	91,0%	89,2%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	47,2%	53,1%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	46,5%	50,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1,6%	1,3%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	3,4%	2,4%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION CUARTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 25.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	2017	2016
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,1%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	5,0%	4,9%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,9%	6,5%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,2%	5,8%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,8%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. Ordin.	81,2%	87,7%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	101,5%	116,7%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	6,6%	0,1%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	7,5%	0,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación V
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de diciembre 2016
 Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	294.667	370.636
Otros activos financieros	(8)	311.596	296.222
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	585.119	581.994
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		1.191.382	1.248.852
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.232.905	5.427.257
Total de activos no corrientes		5.232.905	5.427.257
Total de activos		6.424.287	6.676.109

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	296.754	390.477
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		296.754	390.477
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		296.754	390.477
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.761.727	4.979.412
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.365.806	1.306.220
Patrimonio total		6.127.533	6.285.632
Total de patrimonio y pasivos		6.424.287	6.676.109

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	321.461	344.543	159.191	171.566
Costos de ventas	(13)	(39.215)	(41.834)	(19.466)	(20.756)
Ganancia bruta		282.246	302.709	139.725	150.810
Gastos de administración	(14)	(26.584)	(48.190)	(23.999)	(32.421)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	9.834	(31.016)	5.823	(24.583)
Ingresos financieros	(16)	1.828	3.425	811	1.528
Resultados por unidades de reajuste	(17)	54.182	99.194	27.912	54.149
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		321.506	326.122	150.972	149.483
Ganancia (pérdida)		321.506	326.122	150.272	149.483
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		321.506	326.122	150.272	149.483
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		321.506	326.122	150.272	149.483

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	4.979.412	-	1.306.220	6.285.632	6.285.632
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	4.979.412	-	1.306.220	6.285.632	6.285.632
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	321.506	321.506	321.506
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	321.506	321.506	321.506
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(217.685)	-	(261.920)	(479.605)	(479.605)
Total de cambios en patrimonio	(217.685)	-	59.586	(158.099)	(158.099)
Saldo final período actual 30/06/2017	4.761.727	-	1.365.806	6.127.533	6.127.533

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2016	5.547.668	-	1.221.604	6.769.272	6.769.272
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.547.668	-	1.221.604	6.769.272	6.769.272
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	326.122	326.122	326.122
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	326.122	326.122	326.122
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(283.738)	-	(315.883)	(599.621)	(599.621)
Total de cambios en patrimonio	(283.738)	-	10.239	(273.499)	(273.499)
Saldo Final Período Actual 30/06/2016	5.263.930	-	1.231.843	6.495.773	6.495.773

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	553.186	516.734
Otros cobros por actividades de operación	74.989	188.055
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(78.176)	(75.265)
Otros pagos por actividades de operación	(39.950)	(42.282)
Intereses recibidos	1.828	4.391
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(106)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	511.877	591.527
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(587.846)	(500.126)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(587.846)	(500.126)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(75.969)	91.401
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	370.636	322.114
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	294.667	413.515

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación V tiene al 30 de junio del 2017, 380 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. Cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL5	Cerrada	10.137	10.662

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL5	0,30%	0,17%	0,22%	3,05%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

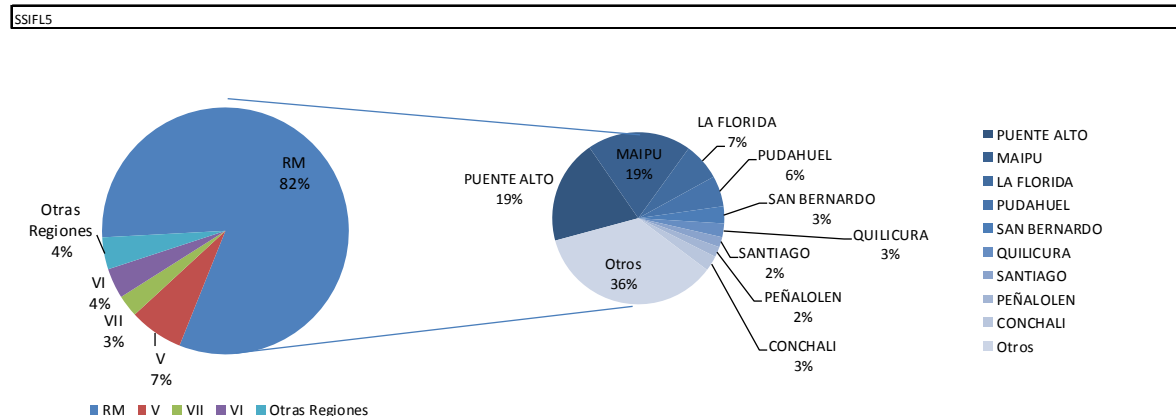
La gestión del riesgo de mercado tiene la finalidad de establecer y determinar el efecto adverso a la gestión de la Sociedad respecto a las fluctuaciones propias del mercado, lo que está relacionado con variables macroeconómicas que afectan la capacidad de pago de los arrendatarios promitentes compradores.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

Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (82% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, las comunas de Puente Alto y Maipú poseen la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	279	96.507
Fondo Mutuo	Peso chileno	283.338	274.129
Caja	Peso chileno	11.050	-
Total		294.667	370.636

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	89.212	89.240
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	43.151	42.701
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	51.766	49.029
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	117.671	100.118
Total		301.800	281.088

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	87.064	88.673
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	365.692	361.380
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		452.756	450.053

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	754.556	731.141
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(169.437)	(149.147)
Total deudores comerciales		585.119	581.994

Además se presenta conciliación de Deterioro cuentas por cobrar:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(149.147)	(116.001)
Movimiento del año	Peso chileno	(20.290)	(33.146)
Provisión al final del año		(169.437)	(149.147)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	184	-	187	-
1 a 30 días	47	652.621	52	790.882
31 a 60 días	34	543.339	33	480.429
61 a 90 días	24	368.935	25	330.985
91 a 120 días	19	303.630	18	314.326
121 a 150 días	12	167.165	10	194.213
151 a 180 días	6	98.000	8	129.378
181 a 210 días	4	48.060	8	130.074
211 a 250 días	4	93.634	2	21.497
> 250 días	46	904.503	43	861.653
Total	380	3.179.887	386	3.253.437

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Otros Activos financieros

	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, corriente			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	74.603	70.922
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	76.759	72.971
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	160.234	152.329
Total		311.596	296.222

Otros Activos financieros no corrientes

	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Leasing por cobrar neto, no corriente			
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	5.232.905	5.427.257
Total		5.232.905	5.427.257

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

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

Al 30 de junio 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	311.596	605.252	916.848	-
Entre 1 y 5 años	1.518.913	2.012.568	-	3.531.481
Más de 5 años	3.713.992	1.974.438	-	5.688.430
Total	5.544.501	4.592.258	916.848	9.219.911

Al 31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	296.222	626.506	922.728	-
Entre 1 y 5 años	1.484.469	2.111.054	-	3.595.523
Más de 5 años	3.942.788	2.200.518	-	6.143.306
Total	5.723.479	4.938.078	922.728	9.738.829

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

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

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	19.466	20.200
Por pagar a partícipes	Peso chileno	252.165	360.406
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	24.456	9.542
Auditorías	Peso chileno	667	329
Total		296.754	390.477

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,6%	742.829
Sociedad anónima cerrada 2	8,2%	390.462
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,4%	209.516
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,6%	552.360
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,1%	242.848
Sociedad anónima cerrada 3	3,7%	176.184
Sociedad anónima cerrada 4	16,4%	780.923
Sociedad anónima cerrada 5	1,4%	66.664
Sociedad por acciones 1	7,2%	342.844
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,1%	1.099.960
Fondo inversión privado	3,3%	157.137
Total	100%	4.761.727
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		217.685
Capital al principio año		4.979.412

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 1	15,6%	776.788
Sociedad anónima cerrada 2	8,2%	408.312
Sociedad de responsabilidad limitada 5	4,4%	219.094
Sociedad de responsabilidad limitada 6	11,6%	577.612
Sociedad de responsabilidad limitada 7	5,1%	253.950
Sociedad anónima cerrada 3	3,7%	184.238
Sociedad anónima cerrada 4	16,4%	816.623
Sociedad anónima cerrada 5	1,4%	69.712
Sociedad por acciones 1	7,2%	358.517
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	23,1%	1.150.244
Fondo inversión privado	3,3%	164.322
Total	100%	4.979.412

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	1.306.220	1.221.604
Devolución utilidades	(261.920)	(608.163)
Utilidad del Ejercicio	321.506	692.779
Total	1.365.806	1.306.220

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	316.469	340.073	156.671	169.566
Interés penal ganado	4.992	4.470	2.520	2.000
Totales	321.461	344.543	159.191	171.566

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(39.215)	(41.834)	(19.466)	(20.756)
Totales	(39.215)	(41.834)	(19.466)	(20.756)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(5.627)	(10.435)	(6.127)	(6.578)
Deterioro cuentas por cobrar	(20.290)	(37.104)	(17.205)	(25.192)
Auditorías	(667)	(651)	(667)	(651)
Totales	(26.584)	(48.190)	(23.999)	(32.421)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 15. – OTRAS GANANCIAS

Al de 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	9.879	-	5.823	
Otros gastos	(45)	(31.016)	-	(24.583)
Totales	9.834	(31.016)	5.823	(24.583)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	1.828	3.425	811	1.528
Totales	1.828	3.425	811	1.528

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al de 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	54.182	99.194	27.912	54.149
Totales	54.182	99.194	27.912	54.149

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación quinta no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación quinta no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación quinta no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de Julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	1.191.382	1.248.852
leasing por cobrar a más de 12 meses	5.232.905	5.427.257
Total	6.424.287	6.676.109
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	296.754	390.477
Patrimonio	6.127.533	6.285.632
Total	6.424.287	6.676.109

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.763.828	6.211.349
Cartera leasing bruta	5.933.365	6.364.455
Cartera morosa	3.179.887	4.012.169
Provisión deudores incobrables	169.437	153.106
Ganancia (perdida)	321.506	326.122
Ganancia (perdida) act. Oper.	255.662	254.519
Ganancia bruta	282.246	302.709
Gastos de administración	26.584	48.190
Ingresos actividades ordinarias	321.461	344.543
Intereses y reajustes	56.010	102.619

Indicador	30/06/2017	30/06/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	4,0	2,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	4,0	2,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,8%	6,4%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	321.506	326.122

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION QUINTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACION)

Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	89,7%	89,8%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	53,6%	63,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	51,9%	61,8%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	2,9%	2,4%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	5,3%	3,8%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,0%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,9%	4,9%
8.c) Ganancia (perdidas) de act. Oper / Cartera Leasing	4,4%	4,1%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	5,6%	5,3%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,5%	5,3%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,0%	4,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	87,8%	87,9%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	79,5%	73,9%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	100%	94,7%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	8,3%	14,0%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación VI
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016

Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	160.158	216.940
Otros activos financieros	(8)	249.578	234.306
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	589.265	577.691
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		999.001	1.028.937
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.285.463	5.402.803
Total de activos no corrientes		5.285.463	5.402.803
Total de activos		6.284.464	6.431.740

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	196.542	279.948
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		196.542	279.948
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		196.542	279.948
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	4.879.898	5.009.026
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	1.208.024	1.142.766
Patrimonio total		6.087.922	6.151.792
Total de patrimonio y pasivos		6.284.464	6.431.740

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	315.292	333.717	156.620	165.530
Costos de ventas	(13)	(35.265)	(36.804)	(17.538)	(18.315)
Ganancia bruta		280.027	296.913	139.082	147.215
Gastos de administración	(14)	(57.444)	(53.078)	(39.598)	(30.207)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	3.010	(8.371)	1.626	(2.032)
Ingresos financieros	(16)	837	2.163	351	852
Resultados por unidades de reajuste	(17)	69.421	103.042	43.236	55.884
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		295.851	340.669	144.697	171.712
Ganancia (pérdida)		295.851	340.669	144.697	171.712
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		295.851	340.669	144.697	171.712
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		295.851	340.669	144.697	171.712

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.009.026	-	1.142.766	6.151.792	6.151.792
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.009.026	-	1.142.766	6.151.792	6.151.792
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	295.851	295.851	295.851
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	295.851	295.851	295.851
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(129.128)	-	(230.593)	(359.721)	(359.721)
Total de cambios en patrimonio	(129.128)	-	65.258	(63.870)	(63.870)
Saldo final período actual 30/06/2017	4.879.898	-	1.208.024	6.087.922	6.087.922

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2016	5.360.858	-	963.148	6.324.006	6.324.006
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.360.858	-	963.148	6.324.006	6.324.006
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	340.669	340.669	340.669
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	340.669	340.669	340.669
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	(161.433)	-	(242.584)	(404.017)	(404.017)
Total de cambios en patrimonio	(161.433)	-	98.085	(63.348)	(63.348)
Saldo Final Período Actual 30/06/2016	5.199.425	-	1.061.233	6.260.658	6.260.658

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	455.167	450.232
Otros cobros por actividades de operación	29.930	50.799
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(63.029)	(91.844)
Otros pagos por actividades de operación	(35.591)	(37.228)
Intereses recibidos	756	1.871
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.378	(2.486)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	388.611	376.316
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(445.393)	(508.324)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(445.393)	(508.324)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(56.782)	(132.008)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	216.940	300.378
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	160.158	168.370

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VI tiene al 30 de junio del 2017, 328 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL6	Cerrada	10.707	11.121

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL6	0,25%	0,19%	0,12%	3,66%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

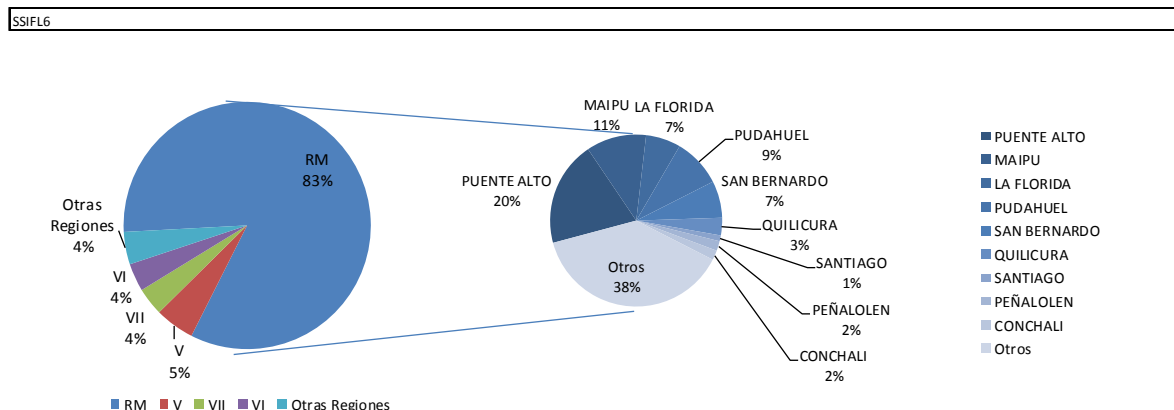
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (83% sobre el total de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 20% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	2.776	86.662
Fondo Mutuo	Peso chileno	120.455	123.497
Inversión renta fija	Peso chileno	6.735	6.781
Caja	Peso chileno	30.192	-
Total		160.158	216.940

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso chileno	92.929	95.371
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso chileno	52.476	55.021
Vencidas entre siete y doce meses	Peso chileno	78.461	68.410
Vencidas mayor a doce meses	Peso chileno	154.650	112.157
Total		378.516	330.959

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso chileno	99.731	99.103
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso chileno	344.129	328.196
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso chileno	-	-
Total		443.860	427.299

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso chileno	822.376	758.258
Deterioro cuentas por cobrar	Peso chileno	(233.111)	(180.567)
Total deudores comerciales	Peso chileno	589.265	577.691

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(180.567)	(110.057)
Movimiento del año	Peso chileno	(52.544)	(70.510)
Provisión al final del año		(233.111)	(180.567)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	145	-	139	-
1 a 30 días	45	790.956	45	832.838
31 a 60 días	21	342.328	35	557.630
61 a 90 días	23	337.190	12	191.076
91 a 120 días	15	319.654	15	381.706
121 a 150 días	9	192.583	11	188.176
151 a 180 días	4	47.885	11	150.986
181 a 210 días	2	33.291	7	126.609
211 a 250 días	4	84.158	5	114.685
Más de 250	60	1.439.037	52	1.213.916
Total	328	3.587.082	332	3.757.622

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	59.783	56.125
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	61.491	57.729
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	128.304	120.452
Total		249.578	234.306

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.285.463	5.402.803
Total		5.285.463	5.402.803

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

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

Al 30 de junio 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	249.578	601.936	851.514	-
Entre 1 y 5 años	1.266.260	2.075.997	-	3.342.257
Más de 5 años	4.019.203	2.493.892	-	6.513.095
Total	5.535.041	5.171.825	851.514	9.855.352

Al 31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	234.306	614.396	848.702	-
Entre 1 y 5 años	1.222.037	2.143.650	-	3.365.687
Más de 5 años	4.180.766	2.725.709	-	6.906.475
Total	5.637.109	5.483.755	848.702	10.272.162

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

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso chileno	17.538	17.864
Otras cuentas por pagar	Peso chileno	8.726	6.473
Por pagar a partícipes	Peso chileno	169.611	255.282
Auditorías	Peso chileno	667	329
Total		196.542	279.948

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,53%	1.587.431
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	925.717
Sociedad anónima cerrada 9	18,06%	881.310
Fondo inversión privado 5	11,05%	539.229
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	176.164
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	176.164
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,59%	77.590
Fondo inversión privado 3	1,58%	77.102
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,45%	70.759
Sociedad de responsabilidad limitada 37	1,39%	67.831
Sociedad de responsabilidad limitada 38	1,32%	64.415
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	52.703
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	43.919
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	40.015
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	35.135
Sociedad de responsabilidad limitada 40	0,68%	33.183
Sociedad de responsabilidad limitada 41	0,64%	31.231
Total	100%	4.879.898
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		129.128
Capital principio año 2016		5.009.026

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	32,53%	1.629.437
Sociedad de responsabilidad limitada 1	18,97%	950.212
Sociedad anónima cerrada 9	18,06%	904.630
Fondo inversión privado 5	11,05%	553.497
Sociedad de responsabilidad limitada 8	3,61%	180.826
Sociedad anónima cerrada 6	3,61%	180.826
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,59%	79.644
Fondo inversión privado 3	1,58%	79.143
Sociedad de responsabilidad limitada 36	1,45%	72.631
Sociedad de responsabilidad limitada 37	1,39%	69.625
Sociedad de responsabilidad limitada 38	1,32%	66.119
Sociedad de responsabilidad limitada 11	1,08%	54.097
Sociedad de responsabilidad limitada 10	0,90%	45.081
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,82%	41.074
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,72%	36.065
Sociedad de responsabilidad limitada 40	0,68%	34.061
Sociedad de responsabilidad limitada 41	0,64%	32.058
Total	100%	5.009.026

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	1.142.766	963.148
Devolución utilidades	(230.593)	(481.339)
Utilidad del Ejercicio	295.851	660.957
Total	1.208.024	1.142.766

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	310.659	330.455	154.805	163.798
Interés penal ganado	4.633	3.262	1.815	1.732
	315.292	333.717	156.620	165.530

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(35.265)	(36.804)	(17.538)	(18.315)
Totales	(35.265)	(36.804)	(17.538)	(18.315)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los gastos de administración son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(4.233)	(9.652)	(4.271)	(5.614)
Deterioro cuentas por cobrar	(52.544)	(42.775)	(34.660)	(23.942)
Auditorías	(667)	(651)	(667)	(651)
Totales	(57.444)	(53.078)	(39.598)	(30.207)

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) las otras ganancias son las siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	3.056	3.973	1.626	3.973
Otros gastos	(46)	(12.344)	-	(6.005)
Totales	3.010	(8.371)	1.626	(2.032)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) los ingresos financieros son los siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	756	1.871	270	702
Interés renta fija	81	292	81	150
Totales	837	2.163	351	852

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado) resultados por unidad de reajuste son los siguientes

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	69.421	103.042	43.236	55.884
Totales	69.421	103.042	43.236	55.884

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación sexta no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación sexta no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación sexta no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	999.001	1.028.937
leasing por cobrar a más de 12 meses	5.285.463	5.402.803
Total	6.284.464	6.431.740
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	196.542	279.948
Patrimonio	6.087.922	6.151.792
Total	6.284.464	6.431.740

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.780.177	6.091.421
Cartera leasing bruta	6.013.288	6.244.254
Cartera morosa	3.587.082	4.078.643
Provisión deudores incobrables	233.111	152.833
Ganancia (perdida)	295.851	340.669
Ganancia (perdida) act. Oper.	222.583	243.835
Ganancia bruta	280.027	296.913
Gastos de administración	57.444	53.078
Ingresos actividades ordinarias	315.292	333.717
Intereses y reajustes	70.258	105.205

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACION)

Indicador	2017	2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	5,1	3,9
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	5,1	3,9
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,2%	3,6%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	295.851	340.669
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	92,0%	94,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	59,7%	65,3%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	58,9%	65,1%
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	3,9%	2,4%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	6,5%	3,7%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,2%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,8%	4,9%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEXTA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 23.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACION)

Indicador	2017	2016
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	3,9%	4,0%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	5,1%	5,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,1%	5,8%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	4,7%	5,3%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,8%	89,0%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	70,6%	73,1%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	93,8%	102,1%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	18,2%	15,9%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	20,5%	17,9%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación VII
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016

Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	254.531	251.667
Otros activos financieros	(8)	226.831	214.013
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	316.157	283.692
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		797.519	749.372
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.525.015	5.625.485
Total de activos no corrientes		5.525.015	5.625.485
Total de activos		5.322.534	6.374.857

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	206.875	238.681
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		206.875	238.681
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		206.875	238.681
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.145.605	5.249.228
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	970.054	886.948
Patrimonio total		6.115.659	6.136.176
Total de patrimonio y pasivos		6.322.534	6.374.857

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
	Notas				
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	323.637	338.888	162.028	169.527
Costos de ventas	(13)	(36.433)	(38.358)	(18.189)	(19.159)
Ganancia bruta		287.204	300.530	143.839	150.368
Gastos de administración	(14)	(47.967)	(45.516)	(24.087)	(21.329)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	656	(8.278)	2.844	(1.375)
Ingresos financieros	(16)	2.006	3.376	482	1.441
Resultados por unidades de reajuste	(17)	66.309	103.583	39.157	58.353
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		308.208	353.695	162.235	187.458
Ganancia (pérdida)		308.208	353.695	162.235	187.458
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		308.208	353.695	162.235	187.458
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		308.208	353.695	162.235	187.458

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.249.228	-	886.948	6.136.176	6.136.176
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.249.228	-	886.948	6.136.176	6.136.176
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	308.208	308.208	308.208
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	308.208	308.208	308.208
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(103.623)	-	(225.102)	(328.725)	(328.725)
Total de cambios en patrimonio	(103.623)	-	83.106	(20.517)	(20.517)
Saldo final período actual 30/06/2017	5.145.605	-	970.054	6.115.659	6.115.659

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo inicial período actual 01/01/2016	5.641.778	-	713.395	6.355.173	6.355.173
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.641.778	-	713.395	6.355.173	6.355.173
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	353.695	353.695	353.695
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	353.695	353.695	353.695
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(170.980)	-	(237.966)	(408.946)	(408.946)
Total de cambios en patrimonio	(170.980)	-	115.729	(55.251)	(55.251)
Saldo final período actual 30/06/2016	5.470.798	-	829.124	6.299.922	6.299.922

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017 M\$	30/06/2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	413.227	403.215
Otros cobros por actividades de operación	34.489	87.605
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(51.141)	(61.073)
Otros pagos por actividades de operación	(36.744)	(38.853)
Intereses recibidos	2.060	2.741
Otras entradas (salidas) de efectivo	(54)	1.067
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	361.837	394.702
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio		
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(358.973)	(407.481)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(358.973)	(407.481)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.864	(12.779)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	251.667	250.609
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	254.531	237.830

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VII tiene al 30 de junio del 2017, 294 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL7	Cerrada	11.492	11.874

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL7	0,22%	0,20%	0,12%	2,54%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

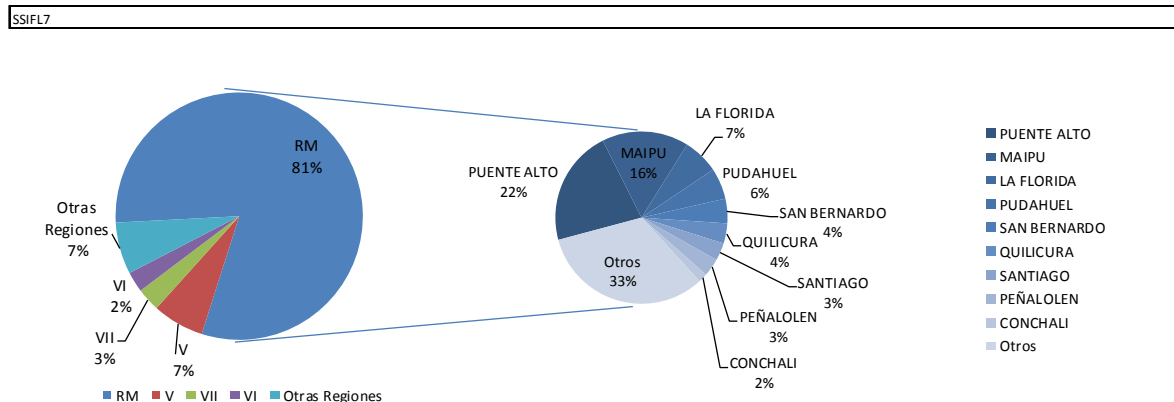
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (81% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 22% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	3.260	2.712
Fondo Mutuo	Peso chileno	182.915	223.808
Inversión RF	Peso chileno	24.292	25.147
Caja	Peso chileno	44.064	-
Total		254.531	251.667

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	88.158	79.550
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	44.665	42.028
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	58.399	52.771
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	95.334	57.102
Total		286.556	231.451

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	80.369	85.702
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	102.964	76.411
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		183.333	162.113

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	469.889	393.564
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(153.732)	(109.872)
Total deudores comerciales		316.157	283.692

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	(109.872)	(28.724)
Movimiento del año	Peso chileno	(43.860)	(81.148)
Provisión al final del año		(153.732)	(109.872)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	130	-	145	-
1 a 30 días	45	950.857	43	857.161
31 a 60 días	22	375.851	19	383.370
61 a 90 días	18	370.677	17	298.011
91 a 120 días	17	341.114	14	349.642
121 a 150 días	11	271.350	10	207.755
151 a 180 días	4	71.165	3	59.963
181 a 210 días	2	44.854	4	93.149
211 a 250 días	1	30.533	2	43.032
250 mas	44	1.081.678	40	925.458
Total	294	3.538.079	297	3.217.541

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	54.359	51.288
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	55.896	52.737
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	116.576	109.988
Total		226.831	214.013

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.525.015	5.625.485
Total		5.525.015	5.625.485

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

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

Al 30 de junio 2017

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	226.831	621.315	848.146	-
Entre 1 y 5 años	1.200.140	2.184.150	-	3.384.290
Más de 5 años	4.324.875	2.934.656	-	7.259.531
Total	5.751.846	5.740.121	848.146	10.643.821

Al 31 de diciembre 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	214.013	631.871	845.884	-
Entre 1 y 5 años	1.140.144	2.243.394	-	3.383.538
Más de 5 años	4.485.341	3.158.936	-	7.644.277
Total	5.839.498	6.034.201	845.884	11.027.815

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

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son las siguientes

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	18.189	18.500
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	14.338	15.923
Auditorias	Peso Chileno	667	329
Por pagar a partícipes	Peso Chileno	173.681	203.929
Total		206.875	238.681

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes:

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,44%	845.938
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,78%	760.521
Persona natural 1	9,86%	507.358
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	363.795
Sociedad anónima cerrada 7	6,58%	338.581
Persona natural 2	4,93%	253.678
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	253.678
Sociedad anónima cerrada 8	4,93%	253.678
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,30%	169.805
Fondo inversión privado 6	3,29%	169.290
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	169.290
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	143.562
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	135.329
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	131.727
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,77%	91.077
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	84.388
Sociedad de responsabilidad limitada 12	1,48%	76.155
Persona natural 3	1,45%	74.611
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	71.009
Persona natural 7	0,92%	47.340
Persona natural 4	0,72%	37.048
Sociedad de responsabilidad limitada 21	0,69%	35.505
Persona natural 6	0,66%	33.961
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	33.961
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	33.961
Persona natural 5	0,59%	30.359
Total	100%	5.145.605
Devolución capital		103.623
Capital principio año 2016		5.249.228

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona jurídica de derecho privado 1	16,44%	862.973
Sociedad de responsabilidad limitada 13	14,78%	775.836
Persona natural 1	9,86%	517.575
Sociedad de responsabilidad limitada 6	7,07%	371.120
Sociedad anónima cerrada 7	6,58%	345.399
Persona natural 2	4,93%	258.787
Sociedad anónima cerrada 6	4,93%	258.787
Sociedad anónima cerrada 8	4,93%	258.787
Sociedad de responsabilidad limitada 18	3,30%	173.224
Fondo inversión privado 6	3,29%	172.699
Sociedad de responsabilidad limitada 15	3,29%	172.699
Sociedad de responsabilidad limitada 17	2,79%	146.453
Sociedad anónima cerrada 3	2,63%	138.055
Sociedad de responsabilidad limitada 16	2,56%	134.380
Sociedad de responsabilidad limitada 14	1,77%	92.912
Sociedad de responsabilidad limitada 22	1,64%	86.087
Sociedad de responsabilidad limitada 12	1,48%	77.689
Persona natural 3	1,45%	76.114
Sociedad de responsabilidad limitada 19	1,38%	72.439
Persona natural 7	0,92%	48.293
Persona natural 4	0,72%	37.794
Sociedad de responsabilidad limitada 21	0,69%	36.220
Persona natural 6	0,66%	34.645
Sociedad de responsabilidad limitada 20	0,66%	34.645
Sociedad de responsabilidad limitada 9	0,66%	34.645
Persona natural 5	0,59%	30.971
Total	100%	5.249.228

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

NOTA 11.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	886.948	713.395
Devolución utilidades	(225.102)	(485.354)
Utilidad del Ejercicio	308.208	658.907
Total	970.054	886.948

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de junio del 2017 y 2016 son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	319.781	336.356	159.656	168.014
Interés penal	3.856	2.532	2.372	1.513
Totales	323.637	338.888	162.028	169.527

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(36.433)	(38.358)	(18.189)	(19.159)
Totales	(36.433)	(38.358)	(18.189)	(19.159)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(3.440)	(6.506)	(3.337)	(4.355)
Deterioro cuentas por cobrar	(43.860)	(38.359)	(20.083)	(16.323)
Auditorías	(667)	(651)	(667)	(651)
Totales	(47.967)	(45.516)	(24.087)	(21.329)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 las otras ganancias (pérdidas) son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	706	4.479	2.844	4.479
Otros gastos	(50)	(12.757)	-	(5.854)
Totales	656	(8.278)	2.844	(1.375)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	2.060	2.741	536	863
Interés Renta fija	(54)	635	(54)	578
Totales	2.006	3.376	482	1.441

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	66.309	103.583	39.157	58.353
Totales	66.309	103.583	39.157	58.353

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación séptima no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación séptima no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación séptima no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	797.519	749.372
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	5.525.015	5.625.485
Total	6.322.534	6.374.857
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	206.875	238.681
Patrimonio	6.115.659	6.136.176
Total	6.322.534	6.374.857

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.965.039	6.235.850
Cartera leasing bruta	6.118.771	6.302.933
Cartera morosa	3.538.079	3.621.633
Provisión deudores incobrables	153.732	67.083
Ganancia (perdida)	308.208	353.695
Ganancia (perdida) act. Oper.	239.237	255.014
Ganancia bruta	287.204	300.530
Gastos de administración	47.967	45.516
Ingresos actividades ordinarias	323.637	338.888
Intereses y reajustes	68.315	106.959

Indicador	30/06/2017	31/12/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,9	3,2
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,9	3,2
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	3,4%	3,4
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	1	1
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	308.208	353.695

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION SEPTIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	94,1%	95,7%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	57,8%	57,5%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	57,9%	57,5%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	2,5%	1,1%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	4,3%	1,9%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,1%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,8%	4,8%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,0%	4,1%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	5,1%	5,7%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,3%	5,9%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	4,9%	5,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,7%	88,7%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	73,9%	75,3%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	95,2%	104,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	14,8%	13,4%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	16,7%	15,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros intermedios cuenta en participación VIII

**Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016**

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 31 de Diciembre del 2016

Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	299.397	231.673
Otros activos financieros	(8)	190.847	185.726
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	324.470	305.635
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Total activos corrientes		814.714	723.034
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.836.587	5.983.390
Total de activos no corrientes		5.836.587	5.983.390
Total de activos		6.651.301	6.706.424

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	256.478	194.678
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		256.478	194.678
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		256.478	194.678
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.754.229	5.962.388
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	640.594	549.358
Patrimonio total		6.394.823	6.511.746
Total de patrimonio y pasivos		6.651.301	6.706.424

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	338.215	342.179	168.480	171.196
Costos de ventas	(13)	(38.000)	(39.953)	(18.917)	(20.003)
Ganancia bruta		300.215	302.226	149.563	151.193
Gastos de administración	(14)	(34.149)	(30.734)	(22.975)	(18.970)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	1.151	(8.760)	2.675	(5.157)
Ingresos financieros	(16)	2.102	15.341	944	5.067
Resultados por unidades de reajuste	(17)	70.895	103.138	42.473	59.837
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		340.214	381.211	172.680	191.970
Ganancia (pérdida)		340.214	381.211	172.680	191.970
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		340.214	381.211	172.680	191.970
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		340.214	381.211	172.680	191.970

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.962.388	-	549.358	6.511.746	6.511.746
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.962.388	-	549.358	6.511.746	6.511.746
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	340.214	340.214	340.214
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	340.214	340.214	340.214
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(208.159)	-	(248.978)	(457.137)	(457.137)
Total de cambios en patrimonio	(208.159)	-	91.236	(116.923)	(116.923)
Saldo final período actual 30/06/2017	5.754.229	-	640.594	6.934.823	6.934.823

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
 Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), (continuación)
 Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2016	6.502.912	-	313.478	6.816.390	6.816.390
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	6.502.912	-	313.478	6.816.390	6.816.390
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	381.211	381.211	381.211
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	381.211	381.211	381.211
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	40.955	-	-	40.955	40.955
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(474.252)	-	(231.710)	(705.962)	(705.962)
Total de cambios en patrimonio	(433.297)	-	149.501	(283.796)	(283.796)
Saldo final período actual 30/06/2016	6.069.615	-	462.979	6.532.594	6.532.594

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de junio del 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado)

Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	422.677	391.181
Otros cobros por actividades de operación	125.416	37.375
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(51.690)	(916.988)
Otros pagos por actividades de operación	(38.410)	(37.713)
Intereses recibidos	2.102	15.341
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(5.810)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	460.095	(516.614)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	34.138
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(392.371)	(139.126)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(392.371)	(104.988)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	67.724	(621.602)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	231.673	1.260.534
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	299.397	638.932

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación VIII tiene al 30 de junio del 2017, 282 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de junio de 2017 (no auditado)	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL8	Cerrada	12.725	13.228

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL8	0,25%	0,16%	0,10%	0,45%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

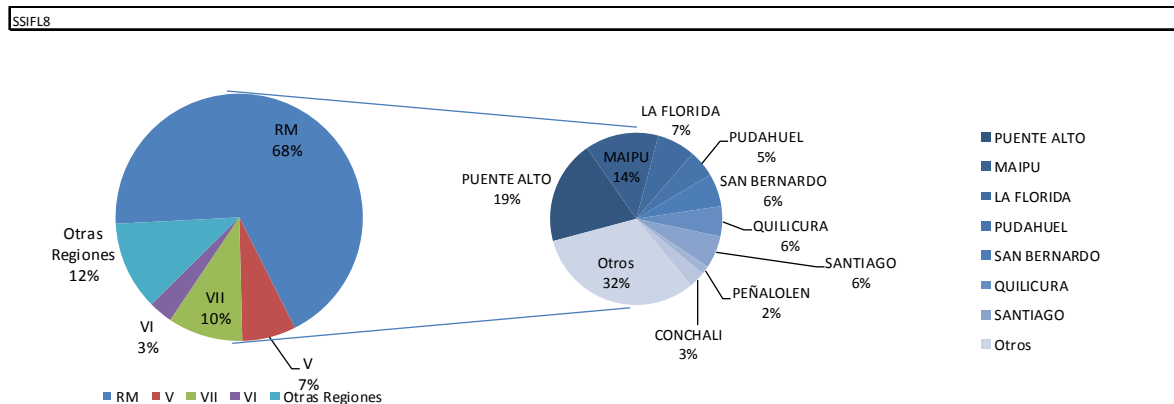
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (68% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Puente Alto posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 19% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso Chileno	6.012	48.875
Fondo Mutuo	Peso Chileno	263.990	182.798
Caja	Peso Chileno	29.395	
Total		299.397	231.673

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	84.768	73.907
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	41.137	31.778
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	43.796	29.573
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	22.051	4.383
Total		191.752	139.641

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	198.478	199.596
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	87	354
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		198.565	199.950

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	390.317	339.591
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(65.847)	(33.956)
Total deudores comerciales		324.470	305.635

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(33.956)	-
Movimiento del año*	Peso Chileno	(31.891)	(33.956)
Provisión al final del año		(65.847)	(33.956)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	141	-	153	-
1 a 30 días	28	526.300	33	782.614
31 a 60 días	19	516.295	27	642.547
61 a 90 días	22	544.188	18	379.703
91 a 120 días	11	301.467	12	310.180
121 a 150 días	11	221.727	7	132.718
151 a 180 días	6	156.417	3	97.641
181 a 210 días	-	-	7	145.735
211 a 250 días	9	236.372	2	51.776
Mas 250 días	35	786.373	25	571.540
Total	282	3.289.139	287	3.114.454

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado).

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	45.764	44.537
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	47.038	45.777
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	98.045	95.412
Total		190.847	185.726

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.836.587	5.983.390
Total		5.836.587	5.983.390

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

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	190.847	650.288	841.135	-
Entre 1 y 5 años	1.012.515	2.352.025	-	3.364.540
Más de 5 años	4.824.072	3.695.513	-	8.519.585
Total	6.027.434	6.697.826	841.135	11.884.125

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

Al 31 de diciembre de 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	185.726	666.032	851.758	-
Entre 1 y 5 años	985.102	2.421.930	-	3.407.032
Más de 5 años	4.998.288	3.971.327	-	8.969.615
Total	6.169.116	7.059.289	851.758	12.376.647

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	18.917	19.328
Por pagar a participes	Peso Chileno	232.753	167.987
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	4.141	7.363
Auditorias	Peso Chileno	667	
Total		256.478	194.678

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,18%	873.492
Sociedad anónima cerrada 2	15,18%	873.492
Sociedad anónima cerrada 9	9,11%	524.210
Sociedad anónima cerrada 6	9,11%	524.210
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,06%	348.707
Persona natural 8	4,56%	262.393
Sociedad anónima cerrada 10	4,56%	262.393
Sociedad anónima cerrada 7	4,56%	262.393
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,56%	262.393
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,56%	262.393
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,64%	209.454
Sociedad anónima cerrada 11	1,82%	104.727
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,82%	104.727
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,52%	87.464
Sociedad de responsabilidad limitada 27	1,52%	87.464
Sociedad de responsabilidad limitada 28	1,52%	87.464
subtotal	89,28	5.137.376

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,52%	87.464
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,52%	87.464
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,52%	87.464
Sociedad de responsabilidad limitada 32	1,46%	84.012
Sociedad anónima cerrada 12	1,21%	69.626
Sociedad anónima cerrada 13	0,97%	55.816
Persona natural 9	0,76%	43.732
Sociedad anónima cerrada 3	0,61%	35.101
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,61%	35.101
Sociedad de responsabilidad limitada 34	0,30%	17.263
Sociedad por acciones 7	0,12%	6.905
Sociedad por acciones 2	0,12%	6.905
Total	100,00%	5.754.229
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		208.159
Saldo al 2016		5.962.388

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

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	15,28%	911.051
Sociedad anónima cerrada 2	15,28%	911.051
Sociedad anónima cerrada 6	9,17%	546.750
Sociedad anónima cerrada 9	9,17%	546.751
Sociedad de responsabilidad limitada 6	6,11%	364.302
Sociedad anónima cerrada 7	4,58%	273.078
Sociedad de responsabilidad limitada 24	4,58%	273.078
Persona natural 8	4,58%	273.078
Sociedad anónima cerrada 10	4,58%	273.078
Sociedad de responsabilidad limitada 25	4,58%	273.078
Persona Jurídica de Derecho Privado 2	3,66%	218.223
Sociedad anónima cerrada 11	1,83%	109.112
Sociedad de responsabilidad limitada 26	1,83%	109.112
Sociedad de responsabilidad limitada 30	1,53%	91.225
Sociedad de responsabilidad limitada 28	1,53%	91.225
Sociedad de responsabilidad limitada 27	1,53%	91.225
Sociedad de responsabilidad limitada 29	1,53%	91.225
Sociedad de responsabilidad limitada 31	1,53%	91.225
Sociedad de responsabilidad limitada 23	1,53%	91.225
Subtotal	94,41%	5.629.092

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

	31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 32		1,47%	87.647
Sociedad anónima cerrada 10		0,98%	58.432
Persona natural 9		0,76%	45.314
Sociedad anónima cerrada 3		0,61%	36.370
Sociedad de responsabilidad limitada 33		0,61%	36.370
Sociedad anónima cerrada 12		0,61%	36.370
Sociedad de responsabilidad limitada 34		0,31%	18.483
Sociedad de responsabilidad limitada 35		0,12%	7.155
Sociedad por acciones 2		0,12%	7.155
Total		100,00%	5.962.388

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidades Acumuladas	549.358	313.478
Devolución utilidades	(248.978)	(473.437)
Utilidad del Ejercicio	340.214	709.317
Total	640.594	549.358

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de junio del 2017 y 2016 son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	334.681	341.076	166.678	170.509
Intereses penales	3.534	1.103	1.802	687
Totales	338.215	342.179	168.480	171.196

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(38.000)	(39.953)	(18.917)	(20.003)
Totales	(38.000)	(39.953)	(18.917)	(20.003)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(1.591)	(24.190)	(2.506)	(13.742)
Auditoria y Legales	(667)	(849)	(667)	(811)
Deterioro	(31.891)	(5.695)	(19.802)	(4.417)
Totales	(34.149)	(30.734)	(22.975)	(18.970)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	1.206	-	2.675	-
Otros gastos	(55)	(8.760)	-	(5.157)
Totales	1.151	(8.760)	2.675	(5.157)

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	2.102	15.341	944	5.067
Totales	2.102	15.341	944	5.067

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	70.895	103.138	42.473	59.837
Totales	70.895	103.138	42.473	59.837

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación octava no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación octava no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación octava no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	814.714	723.034
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	5.836.587	5.983.390
Total	6.651.301	6.706.424
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	256.478	194.678
Patrimonio	6.394.823	6.511.746
Total	6.651.301	6.706.424

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	6.493.499	6.484.797
Cartera leasing bruta	6.559.346	6.490.492
Cartera morosa	3.289.139	2.723.530
Provisión deudores incobrables	65.847	5.695
Ganancia (perdida)	340.214	381.211
Ganancia (perdida) act. Oper.	266.066	271.492
Ganancia bruta	300.215	302.226
Gastos de administración	34.149	30.734
Ingresos actividades ordinarias	338.215	342.179
Intereses y reajustes	72.997	118.479

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	30/06/2017	31/12/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,2	1,8
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,2	1,8
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	4,0%	9,0%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	1
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	-	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	340.214	381.211

Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	97,6%	91,0%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	50,1%	42,0%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	51,4%	41,7%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	1,0%	0,1%
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	2,0%	0,2%
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,1%	1,8%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION OCTAVA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	2017	2016
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	4,6%	4,7%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,1%	4,2%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	5,2%	5,9%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,6%	6,2%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,1%	5,4%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,8%	88,3%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	78,7%	79,3%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	100,6%	111,4%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	10,1%	9,0%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	11,4%	10,2%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación IX
Correspondiente a los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y
2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
Por el año terminado al 30 de junio del 2017 y 31 de diciembre 2016
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	213.282	1.393.426
Otros activos financieros	(8)	130.656	124.895
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	123.812	98.028
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Activos disponibles para la venta			
Total activos corrientes		467.750	1.616.349
Activos no corrientes			
Otros activos financieros	(8)	5.116.809	5.248.985
Total de activos no corrientes		5.116.809	5.248.985
Total de activos		5.584.559	6.865.334

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	152.795	721.803
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-	-
Pasivos corrientes Total		152.795	721.803
Pasivos no corrientes			
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total pasivos		152.795	721.803
Patrimonio			
Capital emitido	(10)	5.082.674	5.887.980
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	349.090	255.551
Patrimonio total		5.431.764	6.143.531
Total de patrimonio y pasivos		5.584.559	6.865.334

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
Por el año terminado al 30 de junio del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos

		01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
	Notas				
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	285.734	61.073	142.223	49.249
Costos de ventas	(13)	(34.178)	(9.626)	(17.098)	(6.200)
Ganancia bruta		251.556	51.447	125.125	43.049
Gastos de administración	(14)	(27.782)	(25.795)	(24.064)	(25.795)
Otras ganancias (pérdidas)	(15)	2.247	(1.675)	2.461	(1.933)
Ingresos financieros	(16)	12.071	25.924	1.277	13.071
Resultados por unidades de reajuste	(17)	56.709	20.042	31.979	14.604
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		294.801	69.943	136.778	42.996
Ganancia (pérdida)		294.801	69.943	136.778	42.996
Estado resultados integrales					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		294.801	69.943	136.778	42.996
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral		294.801	69.943	136.778	42.996

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
Por el año terminado al 30 de junio del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	5.887.980	-	255.551	6.143.531	6.143.531
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	5.887.980	-	255.551	6.143.531	6.143.531
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	294.801	294.801	294.801
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	294.801	294.801	294.801
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	-	-
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(805.306)	-	(201.262)	(1.006.568)	(1.065.568)
Total de cambios en patrimonio	(805.306)	-	93.539	(711.767)	(711.767)
Saldo final período actual 30/06/2017	5.082.674	-	349.090	5.431.764	5.431.764

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS NETO
Por el año terminado al 30 de junio del 2017 y 2016, (continuación)
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2016

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2016	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	69.944	69.944	69.944
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	69.944	69.944	69.944
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	3.910.122	-	-	3.910.122	3.910.122
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	3.910.122	-	69.944	3.980.066	3.980.066
Saldo Final Período Actual 30/06/2016	3.910.122	-	69.944	3.980.066	3.980.066

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIOS
Por el año terminado al 30 de junio del 2017 y 2016
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017	30/06/2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	354.871	33.606
Otros cobros por actividades de operación	121.547	78.436
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(751.370)	(2.146.763)
Otros pagos por actividades de operación	(32.309)	(3.426)
Intereses recibidos	12.071	25.924
Otras entradas (salidas) de efectivo	836	(1.771)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(294.354)	(2.013.994)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		3.910.122
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(885.790)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(885.790)	3.910.122
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.180.144)	1.896.128
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	1.393.426	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	213.282	1.896.128

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación IX tiene al 30 de junio del 2017, 210 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016.

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS (CONTINUACIÓN)

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Etapas 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapas 3: Mes N+2

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

Etapas 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ al 30 de junio de 2017 (no auditado)	Exposición MM\$ al 31 de diciembre de 2016
SSIFL9	Cerrada	11.570	12.071

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL9	0,25%	0,16%	0,10%	0,45%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Riesgo Mercado

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

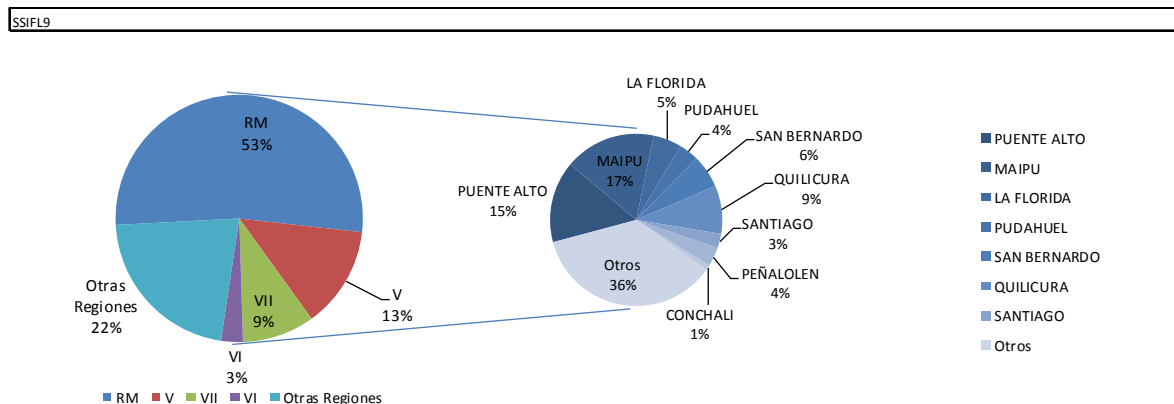
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (53% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, la comuna de Maipú posee la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 17% sobre la región.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016, se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	9.154	10.416
Fondo Mutuo	Peso chileno	202.375	1.383.010
Caja	Peso chileno	1.753	-
Total		213.282	1.393.426

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Cuotas por cobrar			
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	40.983	27.002
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	12.599	3.949
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	7.076	131
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
Total		60.658	31.082

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Otras cuentas por cobrar			
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	70.230	67.077
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-	-
		70.230	67.077

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	130.888	98.159
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(7.076)	(131)
Total deudores comerciales		123.812	98.028

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Provisión al principio del año	Peso Chileno	(131)	-
Movimiento del año*	Peso Chileno	(6.945)	(131)
Provisión al final del año		(7.076)	(131)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$	N° clientes al 31/12/2016	Monto cartera al 31/12/2016 M\$
Al día	134	-	159	-
1 a 30 días	35	869.965	29	794.976
31 a 60 días	14	378.467	13	274.622
61 a 90 días	9	242.426	7	228.413
91 a 120 días	7	182.862	3	88.335
121 a 150 días	1	28.721	1	32.210
151 a 180 días	3	103.975	2	71.694
181 a 210 días	1	21.818	1	13.279
211 a 250 días	2	40.596	-	-
Más de 250 días	4	142.473		
Total	210	2.011.303	215	1.503.529

Clientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado).

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado), las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	31.354	29.972
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	32.251	30.791
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	67.051	64.132
Total		130.656	124.895

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	5.116.809	5.248.985
Total		5.116.809	5.248.985

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

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	130.656	558.762	689.418	-
Entre 1 y 5 años	488.325	1.579.929	-	2.068.254
Más de 5 años	4.628.483	4.183.877	-	8.812.360
Total	5.247.464	6.322.568	689.418	10.880.614

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, (CONTINUACION)

Al 31 de diciembre de 2016

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	124.895	572.679	697.574	-
Entre 1 y 5 años	659.135	2.131.161	-	2.790.296
Más de 5 años	4.589.850	3.993.035	-	8.582.885
Total	5.373.880	6.696.875	697.574	11.373.181

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Propiedades por pagar	Peso Chileno	-	704.616
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	17.098	15.228
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	1.011	1.959
Por pagar a partícipes	Peso Chileno	134.019	-
Auditoría	Peso Chileno	667	-
Total		152.795	721.803

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 el patrimonio neto atribuible a los accionistas son

	30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46		9,91%	503.694
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,26%	419.830
Sociedad de responsabilidad limitada 51		6,60%	335.456
Sociedad de responsabilidad limitada 44		6,60%	335.456
Sociedad de responsabilidad limitada 45		6,60%	335.456
Persona natural 14		4,95%	251.592
Persona natural 21		3,96%	201.274
Persona natural 22		3,96%	201.274
Persona natural 24		3,96%	201.274
Sociedad por acciones 3		3,96%	201.274
Persona natural 1		3,30%	167.728
Sociedad de responsabilidad limitada 24		3,30%	167.728
Sociedad por acciones 6		3,30%	167.728
Sociedad de responsabilidad limitada 49		2,64%	134.183
Sociedad de responsabilidad limitada 42		2,15%	109.277
Sociedad de responsabilidad limitada 26		1,98%	100.637
Persona natural 23		1,98%	100.637
Sociedad de responsabilidad limitada 47		1,93%	98.096
sub total		79,34%	4.032.594

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Persona natural 26	1,65%	83.864
Sociedad anónima cerrada 14	1,65%	83.864
Persona natural 11	1,32%	67.091
Persona natural 12	1,32%	67.091
Persona natural 15	1,32%	67.091
Persona natural 18	1,19%	60.484
Sociedad de responsabilidad limitada 35	1,16%	58.959
Sociedad por acciones 5	1,02%	51.843
Persona natural 17	0,99%	50.318
Persona natural 13	0,99%	50.318
Persona natural 16	0,99%	50.318
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,66%	33.546
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,66%	33.546
Persona natural 25	0,66%	33.546
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,66%	33.546
Sociedad de responsabilidad limitada 52	0,66%	33.546
Sociedad de responsabilidad limitada 53	0,66%	33.546
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,66%	33.546
Sociedad de responsabilidad limitada 50	0,56%	28.463
Sociedad por acciones 4	0,43%	21.855
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,33%	16.773
Persona natural 10	0,33%	16.773
Persona natural 19	0,33%	16.773
Persona natural 20	0,33%	16.773
Sociedad por acciones 2	0,13%	6.607
Total	100%	5.082.674
Disminución por otras distribuciones a los propietarios		805.306
Saldo al 2016		5.887.980

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad de responsabilidad limitada 46	10,03%	590.566
Persona Jurídica de Derecho Privado 1	8,38%	493.414
Sociedad de responsabilidad limitada 40	6,67%	392.728
Sociedad de responsabilidad limitada 44	6,67%	392.728
Sociedad de responsabilidad limitada 45	6,67%	392.728
Persona natural 14	5,00%	294.399
Persona natural 21	4,00%	235.519
Persona natural 22	4,00%	235.519
Persona natural 24	4,00%	235.519
sub total	55,42%	3.263.120

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

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

31/12/2016 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad por acciones 3	4,00%	235.519
Persona natural 8	3,34%	196.658
Sociedad por acciones 6	3,34%	196.658
Sociedad de responsabilidad limitada 24	3,34%	196.658
Sociedad de responsabilidad limitada 38	2,68%	157.797
Sociedad de responsabilidad limitada 42	2,19%	128.947
Persona natural 23	2,00%	117.759
Sociedad de responsabilidad limitada 43	2,00%	117.759
Sociedad de responsabilidad limitada 47	1,95%	114.815
Persona natural 26	1,67%	98.329
Sociedad anónima cerrada 12	1,67%	98.329
Persona natural 11	1,33%	78.311
Persona natural 12	1,33%	78.311
Persona natural 15	1,33%	78.311
Persona natural 18	1,20%	70.655
Sociedad por acciones 5	1,03%	60.646
Persona natural 17	1,00%	58.879
Persona natural 13	1,00%	58.879
Persona natural 16	1,00%	58.879
Persona natural 25	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 36	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 37	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 41	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 33	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 48	0,67%	39.450
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,67%	39.450
Sociedad de responsabilidad limitada 39	0,57%	33.562
Sociedad por acciones 4	0,43%	25.319
Persona natural 10	0,34%	20.019
Persona natural 19	0,34%	20.019
Persona natural 20	0,34%	20.019
Empresario individual responsabilidad limitada 1	0,34%	20.019
Sociedad por acciones 2	0,13%	7.654
Total	100,00%	5.887.980

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Utilidad acumulada	255.551	-
Utilidad del Ejercicio	294.801	255.551
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	(201.262)	-
Total	349.090	255.551

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios al 30 de junio del 2017 y 2016 son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Intereses leasing	284.836	61.055	141.703	49.232
Intereses penales	898	18	520	17
Totales	285.734	61.073	142.223	49.249

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los costos de explotación son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Gasto gestora	(34.178)	(9.626)	(17.098)	(6.200)
Totales	(34.178)	(9.626)	(17.098)	(6.200)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Asesorías	(20.171)	(25.124)	(18.573)	(25.124)
Auditoria y Legales	(667)	(671)	(698)	(671)
Deterioro	(6.944)	-	(4.793)	-
Totales	(27.782)	(25.795)	(24.064)	(25.795)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Otros ingresos	2.298	-	2.461	-
Otros gastos	(51)	(1.675)	-	(1.933)
Totales	2.247	(1.675)	2.461	(1.933)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Interés Fondo mutuo	12.071	25.924	1.277	13.071
Totales	12.071	25.924	1.277	13.071

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio del 2017 y 2016 los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	01/01/2017 30/06/2017 M\$	01/01/2016 30/06/2016 M\$	01/04/2017 30/06/2017 M\$	01/04/2016 30/06/2016 M\$
Reajuste por UF Leasing	56.709	20.042	31.979	14.604
Totales	56.709	20.042	31.979	14.604

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación novena no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación novena no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación novena no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVOS	M\$	M\$
Activo corriente	467.750	1.616.349
Leasing por cobrar, más de 12 meses.	5.116.809	5.248.985
Total	5.584.559	6.865.334
	30/06/2017	31/12/2016
PASIVOS	M\$	M\$
Pasivo corriente	152.795	721.803
Patrimonio	5.431.764	6.143.531
Total	5.584.559	6.865.334

	30/06/2017	30/06/2016
Datos	M\$	M\$
Cartera Leasing	5.371.276	2.740.717
Cartera leasing bruta	5.378.352	2.740.717
Cartera morosa	2.011.303	783.222
Provisión deudores incobrables	7.076	-
Ganancia (perdida)	294.801	25.652
Ganancia (perdida) act. Oper.	223.774	51.447
Ganancia bruta	251.556	25.795
Gastos de administración	27.782	-
Ingresos actividades ordinarias	285.734	61.073
Intereses y reajustes	68.780	45.966

Indicador	30/06/2017	31/12/2016
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE		
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	3,1	3,0
2.- RAZON ACIDA		
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	3,1	3,0
3.- ENDEUDAMIENTO		
(Total deuda / Patrimonio) %	2,8%	16,5%
4.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO C/P		
Proporción de la Deuda Corto plazo / Deuda Total	1	-
5.- RAZON DE ENDEUDAMIENTO L/P		
Proporción de la Deuda Largo Plazo/ Deuda Total	0	-
6.- RESULTADO DESPUES DE IMPUESTO		
Ganancia Perdida después de impuestos (M\$)	294.801	69.943

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION NOVENA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) y 2016 (no auditado), y 31 de diciembre de 2016

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	2017	2016
7.- CALIDAD DE ACTIVOS		
7.a) Cartera Leasing / total de activos	96,2%	59,1%
7.b) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	37,4%	28,6%
7.c) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	37,0%	19,7%
7.d) Castigos / Cartera leasing bruta	-	-
7.e) Provisión cartera leasing / cartera leasing bruta	-	-
7.f) Provisión cartera leasing / cartera leasing morosa	0,1%	-
7.g) Cartera Leasing renegociada / Cartera leasing bruta	-	-
7.h) Cartera Leasing renegociada / Patrimonio total	-	-
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS		-
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	0,4%	1,7%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	1,3%	1,9%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	4,7%	0,9%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	4,2%	2,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	5,5%	1,8%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	5,7%	1,5%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	88,0%	84,2%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	78,3%	42,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	103,2%	114,5%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	9,7%	42,2%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	11,0%	50,1%

SAN SEBASTIÁN INMOBILIARIA S.A.
Estados Financieros intermedios cuenta en participación X
Correspondiente al período terminado al 30 de junio de 2017 (no auditado)

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
Por el año terminado al 30 de junio del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Activos	Notas	30/06/2017 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	1.927.871
Otros activos financieros	(8)	84.649
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(6)	49.899
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(7)	-
Activos disponibles para la venta		
Total activos corrientes		2.062.419
Activos no corrientes		
Otros activos financieros	(8)	3.576.930
Total de activos no corrientes		3.576.930
Total de activos		5.639.349

Patrimonios y pasivos	Notas	30/06/2017 M\$
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(9)	934.671
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(7)	-
Pasivos corrientes Total		934.671
Pasivos no corrientes		
Total de pasivos no corrientes		-
Total pasivos		934.671
Patrimonio		
Capital emitido	(10)	4.608.226
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(11)	96.452
Patrimonio total		4.704.678
Total de patrimonio y pasivos		5.639.349

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
Por el año terminado al 30 de junio del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	Notas	30/06/2017 M\$
Ganancia		
Ingresos de actividades ordinarias	(12)	81.640
Costos de ventas	(13)	(8.169)
Ganancia bruta		73.471
Gastos de administración	(14)	(18.202)
Otras ganancias	(15)	316
Ingresos financieros	(16)	20.017
Resultados por unidades de reajuste	(17)	20.850
Ganancia , antes de impuestos		96.452
Ganancia del ejercicio		96.452

Estado resultados integrales

Ganancia (perdida)	96.452
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	96.452
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-
Resultado integral	96.452

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO NETO
Por el año terminado al 30 de junio del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

Al 30 de junio del 2017

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Re expresado	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-
Ganancia	-	-	96.452	96.452	96.452
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	96.452	96.452	96.452
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-
Aportes	4.608.226	-	-	4.608.226	4.608.226
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	4.608.226	-	96.452	4.704.678	4.704.678
Saldo final período actual 30/06/2017	4.608.226	-	96.452	4.704.678	4.704.678

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA
SAN SEBASTIAN INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO INTERMEDIO
Por el año terminado al 30 de junio del 2017
Expresados en miles de pesos chilenos

	30/06/2017
	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	
Clases de cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	64.761
Otros cobros por actividades de operación	44.494
Clases de pagos	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.806.214)
Otros pagos por actividades de operación	(3.413)
Intereses recibidos	20.017
Otras entradas (salidas) de efectivo	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(2.680.355)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	4.608.226
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.608.226
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.927.871
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	1.927.871

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 1.- ENTIDAD QUE REPORTA

La cuenta en participación X tiene al 30 de junio del 2017, 115 contratos, estos han sido generados directamente por San Sebastián Inmobiliaria S.A. El objetivo de los contratos de asociación o cuenta en Participación es permitir a los partícipes y a San Sebastián Inmobiliaria S.A., en su calidad de gestora, participar en la actividad de generación y adquisición, directa o indirectamente, de contratos de leasing habitacional regidos por la Ley 19.281 (en adelante "CLH"). Con la celebración o adquisición de los CLH, la gestora adquiere los inmuebles objeto de dichos contratos pasando a ser titular de todos los derechos que emanan de los CLH, entre ellos los aportes mensuales que incluyen el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, aportes, primas de seguros, intereses y gastos por concepto de morosidades.

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 2.- PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICADOS.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017 (no auditado), han sido preparados de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

La Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014, en virtud de sus atribuciones, emitió Oficio Circular (OC) N° 856 el cual estableció una excepción, de carácter obligatorio 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 OC instruyó a las entidades fiscalizadas, que: "las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produjeran como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, debieron 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 OC, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas. Considerando que los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2017, ya no reconocerán ninguno de los efectos de este OC, tales estados financieros intermedios se presentan de acuerdo con NIC 34, Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios fueron aprobados por Sesión Extraordinaria de Directorio el 5 de septiembre de 2017.

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

-Estados de situación financieros intermedios:

El estado de situación financiera intermedio se presenta clasificando los saldos en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El estado de situación financiera intermedio clasificado se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado).

- Estado de resultados integrales intermedios por función:

El estado de resultados integrales intermedios por función se presenta, por función, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado).

- Estado de flujos de efectivo intermedios:

El estado de flujos de efectivo intermedios se presenta, utilizando el método directo, para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado).

-Estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto:

El estado de cambios en el Patrimonio intermedio neto se presenta para los períodos terminados al 30 de junio de 2017 (no auditado).

2.2 Moneda Funcional

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

2.3 Base de conversión

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

2.4 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros intermedios comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, que no tienen riesgo de cambios en su valor.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Para efectos de presentación en este ítem se refleja las cuotas devengadas, vencidas y no pagadas, las cuales se han evaluado para determinar su deterioro individual. En este caso se determinó que trimestralmente se evaluara la cartera de morosos, identificando las cuotas vencidas con más de 6 rentas impagas y contabilizando el 100%, a partir de la 7ma. cuota impaga en deterioro cuentas por cobrar. Cabe recordar que este método lo evalúa anualmente la gerencia general.

2.6 Contratos Leasing

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

2.7 Otros activos financieros

- Corriente

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

- No corriente

Un activo financiero no corriente refleja el saldo neto del leasing por cobrar al largo plazo, mayor a 12 meses. El registro correspondiente se determina en base a la amortización de capital de largo plazo. Es decir las rentas por percibir después de 12 meses deducidos los intereses por percibir en el mismo período.

2.8 Provisiones

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

2.9 Activos disponibles para la venta

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

2.10 Pasivos financieros

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

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

2.11 Ingresos actividades ordinarias

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 3.- 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 intermedios, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

- a) Existen nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los años iniciados al 01 de enero de 2017.

Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

- b) 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 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9 y NIIF 4: Aplicación de NIIF 9, Instrumentos Financieros con NIIF 4, Contratos de Seguro, (Modificación a NIIF 4).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y solo disponible por tres años después de esa fecha.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 12.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

San Sebastián Inmobiliaria S.A., está sujeta a políticas de administración de riesgo dadas por la gerencia general, el Directorio y el comité de riesgo provisto por Progressa Consultores inmobiliarios S.A. obteniendo de esta manera los objetivos y lineamientos para identificar, medir, reportar, mitigar y controlar los riesgos a los cuales la empresa se encuentra expuesta.

El Comité de inversiones está integrado por Progressa Consultores Inmobiliarios S.A. y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. La relación de Progressa con San Sebastián Inmobiliaria S.A. es una relación de asesoría y el gerente general de San Sebastián Inmobiliaria S.A. tiene una relación de subordinación y dependencia con esta misma.

Riesgo

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

En su marco general, considera que los contratos de Leasing Habitacional serán denominados en Unidades de Fomento (UF). Que el plazo máximo de las operaciones será de 240 meses (20 años). Que el ahorro previo mínimo será el equivalente al 25% del valor de la propiedad para operaciones de Leasing que consideren subsidio habitacional. En caso de que no opere el subsidio habitacional, el ahorro previo mínimo será del 15% y del 30% para operaciones de Leaseback. El valor de la propiedad será determinado por el menor valor entre el precio de la compraventa y el valor de tasación de la propiedad. No existirá a priori un monto máximo para el valor de las casas o departamentos a comprar, sólo operan, dado el caso, las restricciones de precio de la vivienda establecidas por el MINVU para el beneficio de subsidio habitacional, el cual se otorga, en la modalidad de leasing habitacional, para viviendas de hasta UF2.000. De conformidad a lo establecido en el Artículo 42 de la ley 19.281, que regula el otorgamiento de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, son obligatorios los seguros de desgravamen e incendio con adicional de sismo. Es optativo el seguro de desempleo o incapacidad laboral. Por último, se considera que el titular deberá ser persona natural, mayor de 18 años, de nacionalidad chilena o, en caso de ser extranjero, contar con residencia definitiva en Chile. La edad máxima del titular, al momento de la firma de la escritura, será aquella que sumada al plazo del contrato no exceda los 80 años. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá tener destino habitacional o mixto. Sin perjuicio de ello, se podrá establecer en la vivienda una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa de la Sociedad Inmobiliaria y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. El monto de la renta a pagar no podrá exceder el 25% del ingreso líquido. Los ingresos líquidos corresponderán al saldo resultante de restar los descuentos legales al total de haberes del Titular. Adicionalmente, la carga financiera mensual del titular no podrá exceder el 50% del ingreso líquido. Para este efecto, no se considera dentro de la renta el pago de los seguros de incendio, desgravamen y cesantía o incapacidad temporal.

Política de cobranza:

Etapas 1: Mes N

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

Etapa 2: Mes N+1

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

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

Al cerrar esta etapa hay tres posibilidades:

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

Etapa 3: Mes N+2

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

Etapa 4: Cobranza Judicial

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

Riesgo Financiero Contraparte

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

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

El máximo nivel de inversión para cada cuenta en participación es aquel que resulta de sumar los compromisos de inversión de todos los contratos de asociación o cuentas en participación individuales de dicha cuenta en participación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

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

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

- cuenta abierta a inversión, o en período de inversión, donde el nivel máximo de inversión todavía no es alcanzado, es decir que mes a mes, se incorporan nuevos contratos de leasing a la cartera total. En este caso el nivel de exposición va en aumento hasta la extinción de este período.
- cuenta cerrada, no se agregan nuevos contratos de leasing habitacional, y el nivel de inversión de la cartera va en descenso.

Cuenta en Participación	Estado	Exposición MM\$ Al 30 de junio del 2017
SSIFL10	Abierta	8.158

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

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

Cuenta en Participación	Mora a 30 días	Mora a 60 días	Mora a 90 días	Mora superior a 120 días
SSIFL10	0,29%	0,08%	0,06%	0,10%

Riesgo de recaudación

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

Riesgo de Liquidez

Se refiere a la exposición de la Sociedad o de una de las Cuentas en Participación que administra, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus proveedores como a los vendedores de viviendas que adquiere con motivo de darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.

En la naturaleza de la estructura del negocio, la Sociedad, cuenta con políticas de gestión de liquidez que mitigan el incumplimiento oportuno de sus obligaciones. En efecto, la Sociedad en su período de inversión, solicita los aportes de capital previamente comprometidos a sus partícipes con la debida anticipación a la celebración de las compraventas para celebrar nuevos contratos de leasing habitacional. Por otro lado y al cabo de su período de inversión, no tiene obligaciones de pago en efectivo con sus partícipes si no que el compromiso de devolver, en aportes trimestrales, todo el beneficio neto percibido y el capital amortizado de su cartera de contratos de leasing habitacional acumulado en el trimestre inmediatamente anterior. La Sociedad realiza con una periodicidad semanal un seguimiento a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la administración.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

Riesgo Mercado

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

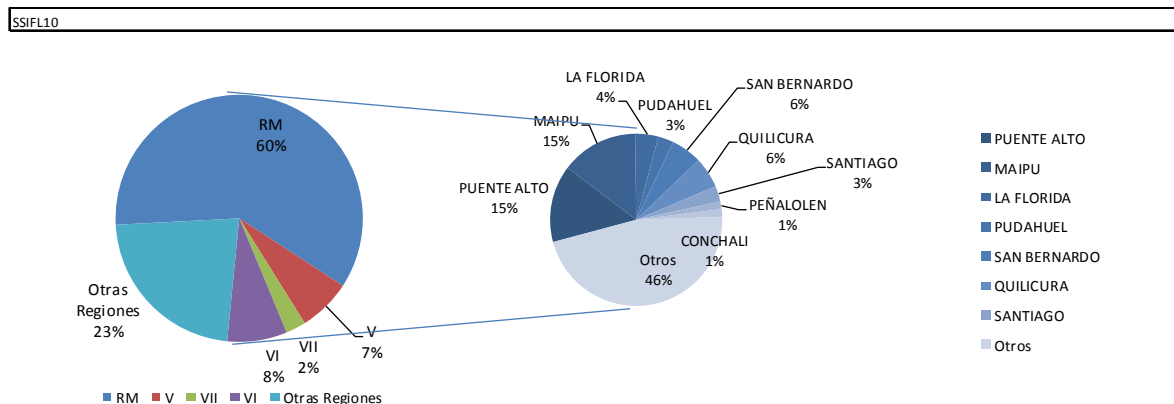
Riesgo de Inflación

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

Riesgo precio de activos

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

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



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

De acuerdo a los gráficos adjuntos, la mayor concentración geográfica se da en la Región Metropolitana (60% sobre el total de número de contratos de leasing habitacional); y en ésta, las comunas de Maipú y Puente Alto poseen la mayor cantidad de inmuebles, aproximadamente un 15% sobre la región cada uno.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo al 30 de junio de 2017 (no auditado), se presentan a continuación:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$
Saldos en banco	Peso chileno	20.623
Fondo Mutuo	Peso chileno	1.913.248
Caja	Peso chileno	(6.000)
Total		1.927.871

NOTA 6.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Vencidas y no pagadas	Moneda	30/06/2017 M\$
Cuotas por cobrar		
Vencidas menos de tres meses	Peso Chileno	12.539
Vencidas entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	538
Vencidas entre siete y doce meses	Peso Chileno	-
Vencidas mayor a doce meses	Peso Chileno	-
Total		13.077

Por vencer	Moneda	30/06/2017 M\$
Otras cuentas por cobrar		
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	37.360
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	-
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	-
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	-
		37.360

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$
Subtotal deudores comerciales	Peso Chileno	50.437
Deterioro cuentas por cobrar	Peso Chileno	(538)
Total deudores comerciales		49.899

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$
Provisión al principio del año	Peso chileno	-
Movimiento del año	Peso chileno	(538)
Provisión al final del año		(538)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

Según la taxonomía CL-CI 2012 presentamos la siguiente información

Tramos de morosidad	N° clientes al 30/06/2017	Monto cartera al 30/06/2017 M\$
Al día	97	-
1 a 30 días	11	298.067
31 a 60 días	5	157.720
61 a 90 días	1	147.096
91 a 120 días	1	56.740
Total	115	659.623

Cientes = Arrendatarios Promitentes Compradores

NOTA 7.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

La Sociedad no mantiene transacciones vigentes con entidades relacionadas al 30 de junio de 2017 (no auditado).

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado), las cuentas de leasing por cobrar neto, son las siguientes:

Leasing por cobrar neto, corriente	Moneda	30/06/2017 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	Peso Chileno	20.329
Con vencimiento entre cuatro y seis meses	Peso Chileno	20.875
Con vencimiento entre siete y doce meses	Peso Chileno	43.445
Total		84.649

Leasing por cobrar neto, no corriente	Moneda	30/06/2017 M\$
Con vencimiento mayor a doce meses	Peso Chileno	3.576.930
Total		3.576.930

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

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

Plazo	Amortización M\$	Intereses por recibir M\$	Corto plazo valor presente M\$	Largo plazo valor presente M\$
Hasta 1 año	84.649	383.580	468.229	-
Entre 1 y 5 años	444.392	1.428.524	-	1.872.916
Más de 5 años	3.132.538	2.684.541	-	5.817.079
Total	3.661.579	4.496.645	468.229	7.689.995

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 9.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar son:

Concepto	Moneda	30/06/2017 M\$
Propiedades por pagar	Peso Chileno	922.370
Participación y otras por pagar a San Sebastián	Peso Chileno	3.413
Otras cuentas por pagar	Peso Chileno	8.221
Auditoria	Peso Chileno	667
Total		934.671

NOTA 10.- CAPITAL ATRIBUIBLE A LOS ACCIONISTAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) el patrimonio neto atribuible a los accionistas son las siguientes, cabe señalar que todavía no se completa el total de los aportes por esta razón el capital suscrito varía.

	30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Sociedad anónima cerrada 2		14,38%	662.661
Persona Jurídica de Derecho Privado 1		8,63%	397.690
Sociedad anónima cerrada 6		8,63%	397.690
Sociedad anónima cerrada 15		8,05%	370.962
Persona natural 8		5,75%	264.973
Sociedad de responsabilidad limitada 6		5,46%	251.609
Sociedad anónima cerrada 17		3,74%	172.348
Persona natural 33		3,45%	158.984
Sociedad de responsabilidad limitada 57		2,88%	132.717
Sociedad de responsabilidad limitada 63		2,88%	132.717
Sociedad anónima cerrada 7		2,88%	132.717
Sociedad de responsabilidad limitada 13		2,88%	132.717
Sociedad anónima cerrada 16		2,30%	105.989
Persona natural 28		2,01%	92.625
Persona natural 36		1,44%	66.358
Sociedad de responsabilidad limitada 54		1,44%	66.358
Sociedad de responsabilidad limitada 60		1,44%	66.358
Persona Jurídica de Derecho Privado 3		1,44%	66.358
Sociedad de responsabilidad limitada 65		1,44%	66.358
Sociedad por acciones 9		1,44%	66.358
Persona natural 27		1,15%	52.995
Persona natural 10		1,15%	52.995
Persona natural 32		1,12%	51.612
Sociedad de responsabilidad limitada 48		1,15%	52.995
Sociedad de responsabilidad limitada 59		1,15%	52.995
Sociedad por acciones 8		1,15%	52.995
Sociedad de responsabilidad limitada 15		1,12%	51.612
Sociedad de responsabilidad limitada 61		1,15%	52.995
Persona natural 30		0,86%	39.631
sub total		92,56%	4.265.372

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

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

30/06/2017 Participes	Participación por el aporte	Capital pagado M\$
Empresario individual responsabilidad limitada 2	0,87%	40.092
Persona natural 34	0,85%	39.170
Persona natural 35	0,85%	39.170
Sociedad de responsabilidad limitada 55	0,85%	39.170
Sociedad de responsabilidad limitada 62	0,85%	39.170
Sociedad de responsabilidad limitada 64	0,85%	39.170
Persona natural 29	0,58%	26.728
Persona natural 31	0,58%	26.728
Sociedad de responsabilidad limitada 56	0,58%	26.728
Sociedad de responsabilidad limitada 58	0,58%	26.728
Total	100%	4.608.226

NOTA 11.- RESULTADO ACUMULADO

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2017 (no auditado) son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$
Utilidad del Ejercicio	96.452
Total	96.452

NOTA 12.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios 30 de junio de 2017 (no auditado) son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$
Intereses leasing	81.617
Intereses penales	23
Total	81.640

NOTA 13.- COSTOS DE EXPLOTACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) los costos de explotación son:

Concepto	30/06/2017 M\$
Gasto gestora	(8.169)
Total	(8.169)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) los gastos de administración son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$
Asesorías	(16.997)
Auditoria	(667)
Provisión deudores incobrables	(538)
Total	(18.202)

NOTA 15. - OTRAS GANANCIAS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) las otras ganancias son las siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$
Otros ingresos	316
Otros gastos	-
Total	316

NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) los ingresos financieros son los siguientes:

Concepto	30/06/2017 M\$
Interés Fondo mutuo	20.017
Total	20.017

NOTA 17.- RESULTADO POR UNIDAD DE REAJUSTE

Al 30 de junio de 2017 (no auditado) los resultados por unidad de reajuste son:

Concepto	30/06/2017 M\$
Reajuste por UF Leasing	20.850
Total	20.850

NOTA 18.- CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación decima no registra contingencias ni compromisos.

NOTA 19.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación decima no presenta cauciones obtenidas por terceros.

NOTA 20.- SANCIONES

Al 30 de junio de 2017, la cuenta en participación decima no ha sido sancionada por ninguna autoridad.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 21.- HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2017, no existen hechos relevantes

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros intermedios.

NOTA 23.- MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO

	30/06/2017
ACTIVOS	M\$
Activo corriente	2.062.419
Leasing por cobrar a, más de 12 meses.	3.576.930
Total	5.639.349

	30/06/2017
PASIVOS	M\$
Pasivo corriente	934.671
Patrimonio	4.704.678
Total	5.639.349

	30/06/2017
Datos	M\$
Cartera Leasing	3.711.478
Cartera leasing bruta	3.712.016
Cartera morosa	659.623
Provisión deudores incobrables	538
Ganancia (perdida)	96.452
Ganancia (perdida) act. Oper.	55.269
Ganancia bruta	73.471
Gastos de administración	18.202
Ingresos actividades ordinarias	81.640
Intereses y reajustes	40.867

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CUENTA EN PARTICIPACION DECIMA

Al 30 de junio de 2017 (no auditado)

NOTA 24.- ANALISIS RAZONADO, (CONTINUACIÓN)

Indicador	30/06/2017
1.- LIQUIDEZ CORRIENTE	
(Activo Corriente/Pasivo Corriente) (Veces)	2,2
2.- RAZON ACIDA	
(Activo Corriente-Existencias)/ (Pasivo Corriente) (veces)	2,2
3.- ENDEUDAMIENTO	
(Total deuda / Patrimonio) %	19,9%

Indicador	2017
7.- CALIDAD DE ACTIVOS	
7.a) Cartera Leasing morosa / cartera leasing bruta	65,8%
7.b) Cartera Leasing morosa / Patrimonio total	17,8%
8.- RENTABILIDAD DE LOS ACTIVOS	
8.a) Intereses y reajustes netos / Cartera Leasing	1,1%
8.b) Ganancia bruta / Cartera leasing	2,0%
8.c) Ganancias (perdidas) de act. oper. / Cartera leasing	1,5%
8.d) Ganancias (perdidas) / Cartera leasing	2,6%
8.e) Ganancias (perdidas) / (patrimonio total – ganancias)	2,1%
8.f) Ganancias (perdidas) / Total de activos	1,7%
8.g) Ganancia bruta / Ingresos de actividades ordinarias	1,7%
8.h) Ganancias (perdidas) de act. Oper. / Ing de act. ordin.	90,0%
8.i) Ganancias (perdidas) / Ingresos de actividad ordinarias	67,7%
8.j) Gastos de administ. / Ingresos de actividad ordinaria	22,3%
8.k) Gastos de administ. / Ganancia bruta	24,8%