

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

Estados financieros resumidos por los años
terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Inmobiliaria Security S.A. y filiales

Como auditores externos de Grupo Security S.A. y filiales, hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, sobre el que informamos con fecha 12 de marzo de 2015. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), de la filial Inmobiliaria Security S.A. y sus notas “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado

La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Grupo Security S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Security S.A. adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Grupo Security S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los estados financieros en forma resumida de la filial Inmobiliaria Security S.A. al 31 de diciembre de 2014, para efectos de consolidación con su matriz Grupo Security S.A., como se indica en Nota 2.b, han sido preparados de acuerdo con instrucciones y normas de la SVS, considerando el Oficio Circular N°856 el cual instruye registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación de información financiera aplicado hasta el año anterior.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG N°30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la SVS y se relaciona exclusivamente con Grupo Security S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jelovitte".

Marzo 12, 2015
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Juan Carlos Cabrol Bagnara".

Juan Carlos Cabrol Bagnara
Socio

Estados Financieros

INMOBILIARIA SECURITY S.A Y FILIALES

31 de diciembre de 2014 y 2013

Indice

Informe de los Auditores Independientes.

Estados Financieros

Estados Resumidos de Situación Financiera	
Estados Resumidos de Resultados Integrales.....	
Estados Resumidos de Cambios Patrimonial	
Estados Resumidos de Flujos de Efectivo.....	
Notas de criterios contables aplicados a los Estados Financieros	
Notas de saldos y transacciones con Partes Relacionadas	

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

ESTADOS RESUMIDOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(En miles de pesos- M\$)

ACTIVOS	Nota	2014 M\$	2013 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo		3.247.918	2.580.760
Otros activos no financieros		39.994	11.045
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		9.978.666	1.441.312
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3	24.202	104.400
Inventarios		47.650.493	46.658.220
Activos por impuestos corrientes		71.208	62.975
Total activos corrientes		<u>61.012.481</u>	<u>50.858.712</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros no corrientes		92.596	112.945
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		136.662	152.156
Propiedad, planta y equipos		14.128	11.957
Activos por impuestos diferidos		848.446	691.354
Total activos no corrientes		<u>1.091.832</u>	<u>968.412</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>62.104.313</u>	<u>51.827.124</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

PATRIMONIO Y PASIVOS	2014 M\$	2013 M\$
PASIVOS CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros corrientes	36.244.441	26.615.756
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	585.059	711.807
Otras provisiones a corto plazo	1.004.690	782.793
Pasivos por impuestos corrientes	1.141.215	169.078
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	278.463	153.172
Otros pasivos no financieros, corriente	3.991.849	6.395.285
Total pasivos corrientes	<u>43.245.717</u>	<u>34.827.891</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros no corrientes	-	2.451.214
Pasivos por impuestos diferidos	347.658	262.043
Total pasivos no corrientes	<u>347.658</u>	<u>2.713.257</u>
PATRIMONIO:		
Capital emitido	11.012.122	11.012.122
Ganancias acumuladas	6.666.250	2.591.056
Otras reservas	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>17.678.372</u>	<u>13.603.178</u>
Participantes no controladoras	<u>832.566</u>	<u>682.798</u>
Total patrimonio neto	<u>18.510.938</u>	<u>14.285.976</u>
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	<u><u>62.104.313</u></u>	<u><u>51.827.124</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR FUNCION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos- M\$)

	2014 M\$	2013 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	36.096.377	8.347.544
Costo de venta	<u>(26.095.262)</u>	<u>(5.267.651)</u>
Ganancia bruta	<u>10.001.115</u>	<u>3.079.893</u>
Otros ingresos por función	41.653	123.496
Gastos de administración	(3.387.608)	(2.415.804)
Otros gastos por función	(18.165)	-
Otras ganancias	142.426	168.346
Costos financieros	(538.977)	(378.553)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociados y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	4.755	30.967
Resultado por unidades de reajuste	<u>(367.581)</u>	<u>(122.933)</u>
Total	<u>(4.123.497)</u>	<u>(2.594.481)</u>
Ganancia antes de impuestos	5.877.618	485.412
Gasto por impuestos a las ganancias	<u>(1.139.977)</u>	<u>32.898</u>
Ganancia del año	<u>4.737.641</u>	<u>518.310</u>
Ganancia atribuible a:		
A los propietarios de la controladora	4.007.985	549.297
A participantes no controladoras	<u>729.656</u>	<u>(30.987)</u>
Ganancia del año	<u>4.737.641</u>	<u>518.310</u>
Acciones comunes	M\$	M\$
Ganancia básica por acción	0,082000	0,000110

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos- M\$)

	2014 M\$	2013 M\$
Ganancia del año	4.737.641	518.310
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultados integrales totales	<u>4.737.641</u>	<u>518.310</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	4.007.985	549.297
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	<u>729.656</u>	<u>(30.987)</u>
Resultado integral total	<u>4.737.641</u>	<u>518.310</u>
Número de acciones	5.000.000.000	5.000.000.000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
 (En miles de pesos- M\$)

	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio M\$
Saldo al 1° de enero de 2014	11.012.122	-	2.591.056	13.603.178	682.798	14.285.976
Traspos	-	-	-	-	-	-
Ganancia del año	-	-	4.007.985	4.007.985	729.656	4.737.641
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	5.987	5.987
Otros Incrementos	-	-	-	-	(6.566)	(6.566)
Provisión dividendos provisorios	-	-	-	-	-	-
Ajuste aplicación impuestos diferidos	-	-	67.209	67.209	239	67.448
Dividendos pagados	-	-	-	-	(579.548)	(579.548)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	11.012.122	-	6.666.250	17.678.372	832.566	18.510.938
Saldo al 1° de enero de 2013	11.012.122	-	3.815.759	14.827.881	696.482	15.524.363
Traspos	-	-	-	-	-	-
Ganancia del año	-	-	549.297	549.297	(30.987)	518.310
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Otros Incrementos	-	-	-	-	17.303	17.303
Provisión dividendos provisorios	-	-	(274.000)	(274.000)	-	(274.000)
Dividendos pagados	-	-	(1.500.000)	(1.500.000)	-	(1.500.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	11.012.122	-	2.591.056	13.603.178	682.798	14.285.976

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
 (En miles de pesos- M\$)

	2014	2013
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION		
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas):	4.007.985	549.297
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	1.139.977	(44.389)
Ajustes por incrementos en los inventarios	626.952	(23.032.553)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(7.404.014)	5.905.478
Ajustes por disminuciones en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(81.461)	496.153
Ajustes por disminuciones en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(1.097.921)	(627.740)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	4.076	4.245
Ajustes por provisiones	149.432	(149.751)
Ajustes por participaciones no controladoras	729.656	(30.987)
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociados	(4.755)	(30.967)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(1.971.074)	4.212.647
Intereses pagados	466.132	319.160
	<u>(7.443.000)</u>	<u>(12.978.704)</u>
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<u>(3.435.015)</u>	<u>(12.429.407)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	(7)
Prestamos a entidades relacionadas	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(5.827)	(7.289)
Dividendos recibidos	20.248	136.079
Otras entradas de efectivo	-	182.548
	<u>14.421</u>	<u>311.331</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Total importes procedentes de préstamos corto plazo	20.257.433	19.737.728
Importes procedentes de la emisión de acciones	5.987	-
Pago de prestamos	(13.570.462)	(6.572.106)
Dividendos pagados	(853.548)	(1.500.000)
Intereses pagados	(1.513.033)	(798.153)
Otras salidas de efectivo	(238.625)	-
	<u>4.087.752</u>	<u>10.867.469</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	667.158	(1.250.607)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>2.580.760</u>	<u>3.831.367</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>3.247.918</u></u>	<u><u>2.580.760</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INMOBILIARIA SECURITY S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras en miles de pesos -M\$)

1. INFORMACION GENERAL

a) Información de la Sociedad

La Sociedad se constituyó según escritura pública de fecha 14 de diciembre de 1995, otorgada ante el Notario Público don Enrique Morgan Torres, como sociedad anónima cerrada, bajo el nombre original de Inversiones y Rentas SH S.A., con el objeto principal de efectuar inversiones permanentes y de rentas en toda clase de bienes muebles o inmuebles.

Con fecha 19 de abril de 1996 en la Primera Junta General Extraordinaria de Accionistas, reducida a escritura pública el 4 de julio de 1996, fue ampliado el objeto de la Sociedad para efectuar corretaje de propiedades y todo tipo de inversiones y asesorías inmobiliarias. Posteriormente, en Cuarta Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de enero de 2004 y reducido a escritura pública con fecha 27 de enero del mismo año, se acordó nuevamente ampliar el giro, incorporando la Administración de Fondos de Inversión Privados, de acuerdo a lo establecido en el artículo N°7 de la Ley N°18.815.

Con fecha 14 de octubre de 1997, se modificó la razón social de la Sociedad, de Inversiones y Rentas SH S.A. a Inmobiliaria Security S.A., conforme a escritura pública otorgada ante el Notario Público don Enrique Morgan Torres,

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina central (casa matriz), en la ciudad de Santiago en Av. Apoquindo N°3.150 Piso 12.

Al cierre del período de diciembre 2014 la Sociedad tiene 18 trabajadores.

Principales Accionistas:

Nombre Sociedad	Rut	% Participación
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	99,99%
Inversiones Seguros Security Limitada	78.769.870-0	0,01%

b) Descripción de operaciones y actividades principales

b.1. Asesorías Inmobiliarias

Inmobiliaria Security S.A., presta servicios de asesorías técnicas Inmobiliarias a las sociedades en las que participa y a empresas relacionadas, estos servicios consisten principalmente en:

- **Gestión y Administración de Proyectos Inmobiliarios:** Servicios de gerenciamiento de proyectos inmobiliarios desarrollados por sociedades filiales de Inmobiliaria Security S.A., consistentes en asesorías en materias constructivas, comerciales, contables, administrativas, y de cualquiera otra referida al proyecto inmobiliario en desarrollo.
- **Corretaje de Propiedades:** A través de su filial Inmobiliaria Security Siete Limitada, la sociedad presta los servicios de comercialización y venta de inmuebles de propiedad de empresas filiales, de empresas relacionadas y eventualmente de terceros.
- **Asesorías Técnicas:** Inmobiliaria Security S.A., presta asesorías a empresas relacionadas consistentes principalmente en estudios de aspectos comerciales, constructivos, técnicos, de mercado y sectoriales de proyectos inmobiliarios, ya sea para decisiones de inversión, control o financiamiento de los interesados.

b.2. Inversiones en Proyectos Inmobiliarios

Inmobiliaria Security S.A. desarrolla Proyectos Habitacionales y Comerciales a través de diferentes sociedades, en las cuales participa en términos generales en no menos de un 60%. Los proyectos Inmobiliarios se ubican principalmente en Santiago, en las comunas de Ñuñoa, Las Condes, Vitacura, Lo Barnechea, Huechuraba, Colina y en regiones, específicamente en Rancagua.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados Resumidos Consolidados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.
- Estados Resumidos de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Resumidos Consolidados de Resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- Estados Resumidos Consolidados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

b) Base preparación

Los Estados Financieros Consolidados de Grupo Security S.A. y filiales correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, han sido preparados de acuerdo a las Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los Estados Financieros básicos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de la afiliada Inmobiliaria Security S.A. y filiales aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 14 de enero de 2015, han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

Estos Estados Financieros en forma resumida de la afiliada Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo con instrucciones y normas de la SVS, considerando el Oficio Circular N° 856 el cual instruye registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Los presentes Estados Financieros básicos de la afiliada Inmobiliaria Security S.A. y filiales, han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad. La entidad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros para el año 2014 y a las NIIF para 2013.

e) Consolidación de Estados Financieros

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, Inmobiliaria Security S.A. considera todas aquellas entidades sobre las cuales tiene la propiedad, directa o indirecta, de más del 50% de los derechos societarios de las entidades. Además incorpora a aquellas sociedades en las cuales posea la capacidad de ejercer control efectivo, independiente de los porcentajes de participación. Cabe destacar que de acuerdo a la NIC27, se entiende por control, el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Los Estados Financieros de las entidades, son consolidados línea a línea con los de Inmobiliaria Security S.A., previa eliminación de todos los saldos y efectos de transacciones significativas efectuadas entre las entidades que se consolidan.

La participación de terceros en el patrimonio de las sociedades consolidadas se presenta en el Estado de Situación Financiera Consolidado, en el rubro "participaciones no controladoras", dentro del Patrimonio Neto; los resultados del ejercicio se presentan en el Estado de Resultado Consolidados y en el Estado de cambios en el patrimonio, en el rubro "Ganancia (Pérdida) atribuible a participaciones no controladoras".

Las Sociedades incluidas en el proceso de consolidación son las siguientes:

Nombre Sociedad	Rut Sociedad	% Participación		TOTAL
		directa	Indirecto	
Inmobiliaria SH Uno Ltda.	77.173.860-5	99,99%	0	99,99%
Inmobiliaria Security Siete Ltda.	78.972.520-9	99,99%	0,0%	100,00%
Inmobiliaria Security Nueve Ltda.	77.441.660-9	99,00%	1,0%	100,00%
Inmobiliaria Security Diez Ltda.	77.464.540-3	99,00%	1,0%	100,00%
Inmobiliaria Security Once Ltda.	76.611.170-8	99,00%	1,0%	100,00%
Inmobiliaria El Peumo S.A.	99.587.690-K	22,50%	77,5%	100,00%
Inmobiliaria Los Espinos S.A.	76.167.559-1	70,00%	0,0%	70,00%
Inmobiliaria Nuñoa IV S.A:	76.200.933-1	90,00%	10,0%	100,00%
Inmobiliaria Security Norte S.A.	76.249.637-2	99,00%	1,0%	100,00%
Inmobiliaria Cordillera S.A.	76.229.736-1	95,00%	5,0%	100,00%
Inmobiliaria Doce S.A.	76.207.657-8	90,00%	10,0%	100,00%
Inmobiliaria Security San Damián	76.307.757-8	90,00%	10,0%	100,00%
Inmobiliaria Alto San Rafael S.A.	76.307.766-7	90,00%	10,0%	100,00%
General Flores Fondo de Inversión Privado	76.036.147-K	61,00%	5,0%	66,00%
Quirihue Fondo de Inversión Privado	76.036.113-5	60,00%	0,0%	60,00%
Silvana Hurtado Fondo de Inversión Privado	76.036.115-1	67,00%	0,0%	67,00%
Vitacura IV Fondo de Inversión Privado	76.036.137-2	80,00%	0,0%	80,00%
Alonso Sotomayor Fondo de Inversión Privado	76.036.118-6	88,45%	0,0%	88,45%
Inmobiliaria Alto Chamisero S.A.	76.360.997-9	90,00%	10,0%	100,00%

d) Inversión en coligadas

Son entidades y Fondos de Inversión Privado sobre las que Inmobiliaria Security S.A. ejerce influencia significativa pero no tiene control, generalmente sus participaciones en estas sociedades van entre un 20% y un 50%.

Las inversiones en coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen a su costo, incluido el menor valor de inversión (neto de cualquier pérdida de deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación de la Sociedad en las pérdidas y ganancias posteriores a su adquisición, se reconoce en resultados.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus coligadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en estas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida de deterioro del activo que se transfiere.

e) Propiedades, planta y equipo

Propiedades, Planta y Equipo de Inmobiliaria Security S.A., se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación es determinada aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada ejercicio es registrada contra el resultado del período y calculada en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo, se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en una cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

	Explicación de la tasa	Vida o tasa mínima (años)
Planta y equipo	años	3 a 5

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles, son revisados por la administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

f) Deterioro de activos financieros y no financieros

A la fecha de cada cierre de los Estados Consolidados de Situación Financiera, Inmobiliaria Security S.A., revisa el valor libro de sus activos sujetos a deterioro para determinar si existen indicios de que dichos activos puedan registrar una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el valor recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el eventual monto de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiese). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo, independiente de otros activos, Inmobiliaria Security S.A. calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y los flujos futuros del activo en cuestión. En la determinación de los flujos futuros, se aplica a los flujos estimados una tasa de descuento, la cual refleja la valoración actual del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor libro, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierta posteriormente, el valor en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su monto recuperable. Inmediatamente se reversa la pérdida por deterioro de valor como ingreso.

g) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar, se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, 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 Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El monto de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor factible a recuperar. El valor libro del activo, se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo al estado de resultados en el rubro "gastos de administración". Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta "gastos de administración en el estado de resultados.

h) Patrimonio neto y pasivos financieros

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de Inmobiliaria Security S.A. una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por Inmobiliaria Security S.A., se registran por el monto recibido en el patrimonio, neto de costos directos de la emisión.

Los principales pasivos financieros mantenidos se clasifican de acuerdo al siguiente detalle:

- Pasivos financieros al vencimiento, se valorizan de acuerdo con su costo amortizado empleando para ella la tasa de interés efectiva.

i) Bajas de activos y pasivos financieros

Inmobiliaria Security S.A. da de baja en su balance un activo financiero solo cuando se han extinguido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se transfieren los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero, en una transacción en que se traspasan todos los riesgos y beneficios.

Inmobiliaria Security S.A. elimina de su balance un pasivo financiero sólo cuando se ha extinguido la obligación del contrato respectivo o este se ha pagado o cancelado.

j) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas cuando:

- Inmobiliaria Security S.A. tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado.
- Es probable que se requiera una salida de recursos, incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación.
- Se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

Las principales provisiones de la Sociedad son:

Provisiones por Vacaciones: Inmobiliaria Security S.A. provisiona el costo por concepto de vacaciones del personal sobre base devengada.

Otras Provisiones: Corresponden a saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, de los que pueden derivarse obligaciones explícitas o implícitas concretas en cuanto a su naturaleza y estimables en cuanto a su importe.

Una de las principales provisiones incorporadas en este concepto, son las Provisiones de Post Venta de los proyectos Inmobiliarios, la cual se ha establecido en un 0,1% anual del monto del contrato de construcción de cada proyecto, por los años que resten para completar, ya sea la garantía de fallas o defectos constructivos o de instalaciones, (5 años desde la recepción municipal del proyecto) o la garantía de terminaciones (3 años a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo), por el plazo mayor.

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Security S.A. recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que pagar la obligación es mayor que probable.

k) Inventarios

Los inventarios son registrados al menor valor resultante entre el costo y el valor neto realizable. Los costos, incluyendo una parte apropiada de costos fijos y variables, son activados hasta la fecha de recepción municipal del proyecto y la obtención de su copropiedad inmobiliaria, posteriormente son asignados al inventario en base a la superficie útil construida del proyecto y/o de terreno en los casos que aplique. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta para los inventarios menos todos aquellos costos estimados necesarios para realizar la venta.

El precio de costo incluye el valor del terreno, permisos de construcción, honorarios de arquitectura y especialidades, construcción, gestión inmobiliaria, intereses, y los costos indirectos incurridos para transformar las materias primas en productos terminados hasta la fecha de la recepción municipal del proyecto.

Los inventarios de la Sociedad corresponden principalmente a los siguientes ítems:

- **Terrenos para la construcción:** estos terrenos fueron adquiridos con la intención del desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, actualmente se encuentran en la etapa inicial, consiste en la conformación del paño del terreno sobre el cual se edificará el proyecto. Para su valorización se utiliza el método del costo.
- **Obras en ejecución:** Corresponde a los desembolsos efectuados en virtud del desarrollo de los proyectos inmobiliarios y su valorización se realiza al costo.
- **Viviendas, Estacionamientos y Bodegas en stock:** Corresponden a viviendas, estacionamientos y bodegas recepcionadas y disponibles para la venta, las cuales se valorizan al costo.

Inmobiliaria Security S.A. mide sus inventarios al menor, entre el costo y el valor neto realizable, y hace una evaluación del valor neto de realización de los inventarios al final de cada ejercicio, registrando una estimación con cargo a resultados cuando estas se encuentran sobrevaloradas. A la fecha no registramos provisión de obsolescencia de inventario.

l) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Sociedad corresponden principalmente al valor razonable de las ventas de bienes y servicios generados por las actividades comerciales, netos de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la Sociedad considera los siguientes criterios:

Venta de bienes: Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, es decir a la firma la escritura de compraventa respectiva.

Intereses: Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método del interés efectivo.

Servicios: Los ingresos por servicios se reconocen sobre base devengada.

m) Compensación de saldos

Solo se compensan entre sí los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por el imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de la compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realización del activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta representa, la suma del gasto por impuesto a la renta del ejercicio y la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período, corresponde a la suma del impuesto a la renta que resulta de la aplicación de la tasa impositiva vigente sobre la base imponible del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos, entre el período corriente y el período anterior.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se estima Inmobiliaria Security S.A. pagará o recuperará, por las diferencias entre el valor financiero de activos y pasivos y su valor tributario, así como las pérdidas tributarias vigentes y otros créditos tributarios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que Inmobiliaria Security S.A. va a tener en el futuro suficientes ingresos tributarios contra las que se puedan hacer efectivas.

o) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los Estados Financieros de cada una de las entidades de Inmobiliaria Security S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera, denominada moneda funcional.

La administración de Inmobiliaria Security S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el Peso Chileno. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile) cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente los precios de las ventas y servicios que Inmobiliaria Security S.A. presta.

- Es la moneda que influye fundamentalmente en la estructura de costos necesarios para realizar las ventas y/o proporcionar los servicios que Inmobiliaria Security S.A. efectúa a sus clientes.

Debido a lo anterior, podemos decir que el peso chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para Inmobiliaria Security S.A..

p) Efectos en las variaciones de las tasas de cambio en las monedas extranjeras y/o unidades reajustables

La administración de Inmobiliaria Security S.A., ha definido como moneda funcional el peso chileno.

Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del peso chileno y aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, se consideraran denominadas en moneda extranjera y/o unidades reajustables respectivamente y se registran según los tipos de cambio y/o los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Para la preparación de los Estados Financieros de Inmobiliaria Security S.A., los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras y/o en unidades reajustables, se convierten según los tipos de cambio y/o los valores de cierre vigentes a la fecha de los respectivos Estados Financieros. Las utilidades o pérdidas generadas se imputan directamente contra la cuenta de pérdidas y ganancias.

q) Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento se muestran a la cotización vigente al cierre del período.

r) Efectivo y efectivo equivalente

El equivalente al efectivo, corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor, con vencimiento no superior a tres meses desde su fecha de adquisición.

s) Estado de flujo de efectivo

Inmobiliaria Security S.A. elabora su flujo de efectivo por el método indirecto, en el cual partiendo del resultado, incorpora las transacciones no monetarias, como los ingresos y gastos que no originaron flujos de efectivos.

En la preparación del Estado de Flujos de Efectivo de Inmobiliaria Security S.A., se utilizan las siguientes definiciones:

- Flujos de Efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Flujos Operacionales: Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de Inmobiliaria Security S.A., así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de Inversión: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de Inmobiliaria Security S.A.
- Flujos de Financiamiento: Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

t) Información a revelar sobre partes relacionadas

Se detallan en notas a los Estados Financieros las transacciones con partes relacionadas más relevantes, indicando la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y los saldos correspondientes. Todo esto para la adecuada comprensión de los efectos potenciales que la indicada relación tiene en los Estados Financieros.

u) Uso de estimaciones

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La valorización de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores por ventas y cuentas por cobrar a clientes.
- La hipótesis empleada para calcular las estimaciones de obsolescencia de inventarios.
- Las hipótesis utilizadas para determinar el método de depreciación, asignación de vidas útiles y valores residuales de Plantas, propiedades y equipos.
- Estimaciones utilizadas en las provisiones por servicios de post venta de las propiedades vendidas.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se hace en forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes Estados Financieros Consolidados futuros.

Dichas estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Administración, a fin de cuantificar los efectos en cuentas de balance, de resultado e incertidumbres.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que son generadas y en los períodos futuros afectados.

v) Clasificación de activos en corrientes y no corrientes

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o aquellos que se pretenda vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Inmobiliaria Security S.A..

Se clasifican como activos no corrientes a todos aquellos activos que no corresponde clasificar como activos corrientes.

w) Clasificación de Pasivos en Corrientes y No Corrientes

Los pasivos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o aquellos que se pretenda liquidar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Inmobiliaria Security S.A..

Se clasifican como pasivos no corrientes a todos aquellos pasivos que no corresponde clasificar como pasivos corrientes.

x) Corrección Monetaria en Economías Hiperinflacionarias

Debido a que Chile no clasifica como una economía hiperinflacionaria según los criterios establecidos en la NIC 29, los estados financieros de Inmobiliaria Security S.A. no son ajustados por la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

y) Activos y Pasivos Contingentes

Un activo o pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada solo si llegan a ocurrir uno o más eventos futuros inciertos y que no están bajo control de Inmobiliaria Security S.A.

Los activos y pasivos contingentes no son objeto de reconocimiento en los Estados Financieros. No obstante, cuando se considera que la realización del ingreso o gasto asociado a ese activo o pasivo contingente, es más que probable, se procede a reconocerlos.

Los activos y pasivos contingentes se revelan en nota a los Estados Financieros, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

z) Dividendos Mínimos

Los Dividendos son acordados por la junta ordinaria de accionistas, teniendo en cuenta las condiciones financieras de la Sociedad. La política de Grupo Security es exigir a sus filiales la distribución de un dividendo mínimo de un 50% de las utilidades del año, por lo que este monto es el que se ha reconocido en los Estados Financieros de 2014. Grupo Security ha informado que dada la etapa de crecimiento que se encuentra Inmobiliaria Security S.A., que implica altos montos de inversión en proyectos inmobiliarios, no se contemple distribución de dividendo para año 2015.

aa) Beneficios del Personal

Vacaciones del Personal: El costo anual de las vacaciones del personal se reconoce sobre base devengada.

- **Beneficios a Corto Plazo:** Inmobiliaria Security S.A. contempla para sus empleados un plan de incentivo anual de remuneraciones por cumplimiento de objetivos y desempeño que eventualmente se entregan, el que se provisiona sobre la base del monto estimado a repartir.
- **Indemnización por Años de Servicios:** Inmobiliaria Security S.A. no tiene pactado el pago de una indemnización a todo evento con sus empleados, por lo que no constituye provisión por este concepto, registrándose el gasto en resultado sólo en la medida en que se incurre.

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
<i>Entidades de Inversión –</i> Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, <i>Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento</i>	Períodos anuales iniciados en o después

<i>y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura</i>	del 1 de enero de 2014
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 21, Gravámenes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

La aplicación de estas enmiendas e interpretaciones no han tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas 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 iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 14, <i>Diferimiento de Cuentas Regulatorias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Contabilización de las adquisiciones por participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión:</i> Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2016

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

3. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones de cuentas por cobrar y por pagar entre Entidades Relacionadas:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Saldo 31.12.14 M\$
97.053.000	Banco Security	Matriz Común	Asesorías	1.847
99.301.000	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Matriz Común	Asesorías	22.355
	Total			<u>24.202</u>

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Origen de la transacción	Saldo M\$
97.053.000	Banco Security	Matriz Común	Asesorías	-
99.301.000	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Matriz Común	Asesorías	-
	Total			<u>-</u>

c) Transacciones con entidades relacionadas

Rut	Nombre Parte relacionada	Naturaleza de la relación	Descripción de la Transacción	País de Origen	AL 31-12-2014		AL 31-12-2013	
					Monto	Efecto R°	Monto	Efecto R°
97.053.000-2	Banco Security	Matriz Común	Asesorías	Chile	44.636	44.636	108.187	108.187
97.053.000-2	Banco Security	Matriz Común	Arriendos	Chile	124.842	124.842	119.865	119.865
97.053.000-2	Banco Security	Matriz Común	Intereses	Chile	116.731	(116.731)	165.838	(165.838)
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Matriz Común	Asesorías	Chile	181.746	181.746	112.625	112.625
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	Matriz Común	Seguros	Chile	17.720	(17.720)	17.208	(17.208)
76.036.149-6	Pastrana II Fondo de Inversión Privado	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
76.036.119-4	Ñuñoa II Fondo de Inversión Privado	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
76.036.146-1	Regina Pacis Fondo de Inversión Privado	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
76.036.136-4	Hermanos Cabot Fondo de Inversión Privado	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
76.168.329-2	Santa Marta SpA	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
53.309.429-5	Don Vicente Fondo de Inversión Privado	Coligada	Asesorías	Chile	1.440	1.440	1.380	1.380
77.461.880-5	Invest Security S.A	Matriz Común	Ases. y Servicios	Chile	121.242	(121.242)	98.686	(98.686)
85.633.900-9	Travel Security S.A.	Matriz Común	Viajes	Chile	9.014	(9.014)	21.987	(21.987)
76.181.173-3	Global Security Gestión y Servicios	Matriz Común	Asesorías	Chile	6.697	(6.697)	6.289	(6.289)