SERVIHABIT S.A.
RUT: 96783540-4

ANÁLISIS RAZONADO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS FINALIZADOS AL 31 MARZO 2020

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

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N.º 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y está sujeta a la fiscalización.

1.- Análisis de las principales tendencias.

INDICADORES DE LIQUIDEZ		**31/03/2020**	**31/12/2019**
a- Liquidez Corriente	Veces	1,72	1,40
Activos Corrientes	M$	4.926.094	6.308.478
Pasivos Corrientes	M$	2.865.389	4.520.211
b- Razón Acida	Veces	1,39	1,23
Efectivo + Deudores Comerciales + otros activos Financieros	M$	3.985.608	5.544.089
Pasivos Corrientes	M$	2.865.389	4.520.211

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO		**31/03/2020**	**31/12/2019**
a- Razón de endeudamiento	Veces	4,09	6,31
Total Pasivos	M$	5.390.808	6.937.261
Patrimonio	M$	1.319.401	1.098.560
b- Endeudamiento por plazo			
Pasivos Corrientes	M$	2.865.389	4.520.211
Proporción de la deuda	%	62,44%	71,14%
Pasivos No Corrientes	M$	2.525.419	2.417.050
Proporción de la deuda	%	37,56%	28,86%

INDICADORES DE ACTIVIDAD		**31/03/2020**	**31/12/2019**
Activos Corrientes	M$	4.926.094	6.308.478
Activos No Corrientes	M$	1.784.114	1.727.343
Activos totales	M$	6.710.208	8.035.821

1.- Análisis de las principales tendencias. (continuación)

INDICADORES DE RENTABILIDAD		31/03/2020	31/03/2019
Rentabilidad del Patrimonio	%	16,74%	3,88%
Ganancia (pérdida)	M$	220.840	38.038
Patrimonio	M$	1.319.401	979.569
Utilidad por acción	M$	1.516,91	261,28
Ganancia (pérdida)	M$	220.840	38.038
Acciones suscritas y pagadas	M$	145.585	145.585

2.- Estados resultados Integrales Consolidados

	01/01/2020 31/03/2020	01/01/2019 31/03/2019
Ganancia (pérdida)	**M$**	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	763.454	618.529
Otros Ingresos	-	-
Gastos por beneficios a los empleados	(248.951)	(208.023)
Gasto por depreciación y amortización	(17.211)	(16.409)
Otros gastos, por naturaleza	(215.293)	(211.815)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	**281.999**	**182.282**
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación	-	1.633
Resultados por unidades de reajuste	11.968	224
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**293.967**	**184.139**
Gasto por impuestos a las ganancias	73.127	146.101
Ganancia (pérdida)	**220.840**	**38.038**
Ganancia (pérdida) atribuible a :		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	216.369	36.752
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras	4.471	1.286
Ganancia (pérdida)	**220.840**	**38.038**
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	1.516,91	261,28
Ganancia (pérdida) por acción básica	1.516,91	261,28

3. Políticas de Gestión de Riesgo.

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son:

Riesgo de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

Por la Naturaleza del negocio, Servihabit S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La actividad principal, corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional, los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los contratos de leasing es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, deriva de la capacidad que tenga sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan en financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras.

El riesgo de crédito se ve mitigado, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de termino de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente.

La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual permite vender los activos originados oportunamente y hacer caja necesaria para cumplir con sus obligaciones.