SERVIHABIT S.A.

Estados Financieros Consolidados
Correspondientes a los períodos terminados
al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019

SERVIHABIT S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados Consolidados

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, Método Directo

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

SERVIHABIT S.A.
Estados de Situación Financiera Consolidado
Al 31 de marzo 2020 y 31 de diciembre 2019

Activos corrientes		**31/03/2020**	**31/12/2019**
	Nota N°	**M$**	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	986.170	517.578
Otros activos financieros corrientes	5	593.297	631.976
Otros activos no financieros corrientes	6	150.568	172.492
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	2.406.141	4.394.535
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	502.862	312.954
Activos por impuestos corrientes	15	8.113	-
Activos corrientes distintos de los activos mantenidos para la venta		**4.647.151**	**6.029.535**
Activos no corrientes como mantenidos para la venta	9	278.943	278.943
Activos corrientes totales		**4.926.094**	**6.308.478**
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes	10	904.460	830.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		5.998	5.998
Propiedades, planta y equipo	11	506.295	521.965
Propiedad de inversión	12	134.240	134.240
Activos por impuestos diferidos	13	233.121	234.460
Total de activos no corrientes		**1.784.114**	**1.727.343**
Total de activos		**6.710.208**	**8.035.821**
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.863.471	3.500.071
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	429.818	553.085
Pasivos por impuestos corrientes, corriente	15	201.020	124.112
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	24.843	31.230
Otros pasivos no financieros corrientes	17	346.237	311.713
Pasivos corrientes totales		**2.865.389**	**4.520.211**
Pasivos no corrientes			
Otras provisiones no corrientes	18	2.521.384	2.413.015
Pasivo por impuestos diferidos	13	4.035	4.035
Total de pasivos no corrientes		**2.525.419**	**2.417.050**
Total de pasivos		**5.390.808**	**6.937.261**
Patrimonio			
Capital emitido	19	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas		880.985	664.616
Otras reservas		11.255	11.255
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**1.137.640**	**921.271**
Participaciones no controladoras		181.760	177.289
Patrimonio		**1.319.400**	**1.098.560**
Total de patrimonio y pasivos		**6.710.208**	**8.035.821**

SERVIHABIT S.A.
Estados de Resultados Integrales Consolidado, por naturaleza
Al 31 de marzo 2020 y 2019

		01/01/2020	01/01/2019
		31/03/2020	31/03/2019
Ganancia (pérdida)	**Nota N°**	**M$**	**M$**
Ingresos de actividades ordinarias	20	763.454	618.529
Otros Ingresos		-	-
Gastos por beneficios a los empleados	22	(248.951)	(208.023)
Gasto por depreciación y amortización	11	(17.211)	(16.409)
Otros gastos, por naturaleza	21	(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	23	11.968	224
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		**293.967**	**184.139**
Gasto por impuestos a las ganancias	13	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

Estado de Resultados Integral " Estados financieros consolidados	01/01/2020	01/01/2019
Estado del resultado integral	**31/03/2020**	**31/03/2019**
Ganancia (pérdida)	220.840	38.038
Resultado integral total	220.840	38.038

SERVIHABIT S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidado
Al 31 de marzo 2020 y 2019

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	245.400	11.255	664.616	921.271	177.289	1.098.560
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	216.369	216.369	4.471	220.840
Resultado integral			216.369	216.369	4.471	220.840
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio			216.369	216.369	4.471	220.840
Patrimonio al final del periodo 31/03/2020	**245.400**	**11.255**	**880.985**	**1.137.640**	**181.761**	**1.319.401**

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	245.400	346	519.826	765.572	175.959	941.531
Resultado integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	36.752	36.752	1.286	38.038
Resultado integral			36.752	36.752	1.286	38.038
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio			36.752	36.752	1.286	38.038
Patrimonio al final del periodo 31/03/2019	**245.400**	**346**	**556.578**	**802.324**	**177.245**	**979.569**

SERVIHABIT S.A.
Estados de flujos de efectivo, consolidado, método Directo
Al 31 de marzo 2020 y 2019

	01/01/2020 31/03/2020	01/01/2019 31/03/2019
Clases de cobros por actividades de operación	**M$**	**M$**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.763.376	1.126.011
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.795.054)	(1.359.579)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(253.685)	(212.936)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	**714.637**	**(446.504)**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	(1.539)	(1.650)
Compra de propiedades, de Inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	**(1.539)**	**(1.650)**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	(244.506)	(1.404)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	**(244.506)**	**(1.404)**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**468.592**	**(449.558)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	517.578	911.538
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**986.170**	**461.980**

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el Nº 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y está sujeta a la fiscalización.

Transa Securitizadora S.A., subsidiaria, se constituyó con fecha 04 de agosto de 1995, como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley Nº 18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el artículo número 135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora.

Transa Securitizadora S.A., se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con el Nº 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Sudamericana S.A., subsidiaria se constituyó según escritura pública de fecha 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don René Benavente Cash.

Por resolución Nº 321, de fecha 4 de octubre, la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF), autorizó la existencia de la Securitizadora Sudamericana S.A. y aprobó sus estatutos.

La Sociedad se encuentra inscrita bajo el Nº 799 de fecha 14 de marzo 2003 en el Registro de Valores.

La Sociedad tienen por objeto la adquisición de créditos a que se refiere el Artículo 135 de la Ley Nº 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando en cada emisión la formalización de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 60,86% del total de las acciones emitidas y pagadas.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, los cuales se presentan en miles de pesos chilenos.

Los estados financieros consolidados, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de marzo de 2020, y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos o ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados anteriores y por normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero y en el caso de existir discrepancias, primarán las últimas sobre las primeras.

2.1 Período contable

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de marzo de 2020 son:

- Estados consolidados de situación financiera, terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019.
- Estados consolidados de resultados por naturaleza y estados consolidados de resultados integrales, por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de flujos de efectivo bajo el método directo por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2020 y 2019.

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable, como es el caso de algunos instrumentos financieros tales como los instrumentos financieros.

En la preparación de los estados financieros consolidados, se han utilizado estimaciones contables para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos, además se requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales son consistentes con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Se han efectuado reclasificaciones menores a los estados financieros consolidados de situación financiera del ejercicio anterior para efectos de una mejor comparabilidad de la información expuesta
Las áreas que involucran un mayor grado de juicio, complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los presentes estados financieros consolidados, se describen en la Nota 4 y son parte del análisis permanente de la administración.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.3 Bases de consolidación

a) Subsidiaria

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que Servihabit S.A. tiene control, el cual se logra cuando la Sociedad está expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la sociedad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta.

Específicamente, la Sociedad controla una participada sí y sólo sí tiene todo lo siguiente:

- Poder sobre la participada es decir, derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada en las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de esta.
- Exposición o derecho, a rendimientos variables, procedentes de su implicación en la participada.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre ella, cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales;
- Cualquier hecho y/o circunstancia adicional que indiquen que el inversor tiene o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones
  necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad analizará si tiene o no control en una participada, si los hechos y circunstancias indican que han habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre esta. Para contabilizar la adquisición de una subsidiaria, Servihabit S.A. utiliza el método de adquisición.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.3 Bases de consolidación (continuación)

a) Subsidiaria (continuación)

El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Servihabit S.A. en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, se reconsiderará la identificación y medición de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirente, así como la medición del costo de la adquisición, la diferencia que continúe existiendo, se reconoce directamente en el estado de resultados.

Las sociedades subsidiarias se consolidan mediante la combinación línea a línea de todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo. Las participaciones no controladoras de las sociedades subsidiarias son incluidas en el patrimonio de la sociedad Matriz. Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

b) Transacciones y participaciones no controladoras

En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor libro de los activos netos adquiridos de la subsidiaria, se reconoce en el Patrimonio. Las ganancias y pérdidas por ventas de participación, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el Patrimonio.

c) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, incluyen las participaciones en asociadas y acuerdos conjuntos. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa, pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un acuerdo conjunto es una cuenta en participación en la que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.3 Bases de consolidación (continuación)

d) Entidades subsidiarias directas

Las sociedades incluidas en la consolidación son las siguientes:

FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,999%

2.4 Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades del Grupo, se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Matriz y todas sus subsidiarias.

Consecuentemente, aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro de diferencias de cambio, excepto que, corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.4 Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera (continuación)

c) Tipos de cambio

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

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

	31-03-2020	31-12-2019
Unidad de Fomento	28.597,46	28.309,94

2.5 Uso de Estimaciones y Juicios

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

b) Estimación de incobrables

Las estimaciones por dudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.5 Uso de Estimaciones y Juicios (continuación)

c) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

2.6 Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias, con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

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

2.7 Instrumentos Financieros

Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado

- Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero que se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

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

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

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.8 Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables.

2.9 Pasivos Financieros Valorados a Costo Amortizado

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.10 Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.11 Clasificación entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

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

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

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

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.12 Activos financieros

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados

2.13 Propiedades Planta y Equipo

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

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

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

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

2.14 Propiedades de Inversión

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

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

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.15 Estados de flujos de efectivo

La Sociedad considera como efectivo el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias.

La Sociedad considera como flujo operacional los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; este es la originacion de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de contratos de arriendos, administración de cartera a los inversionistas, interés que generan los contratos, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

Se Considera como flujo de inversión los recursos destinados a infraestructura y sistemas computacionales de la sociedad.

La Sociedad considera como flujo de financiamiento los ingresos y egresos relacionados con los recursos para adquirir nuevas propiedades.

2.16 Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

Impuesto a las ganancias

Los impuestos a la renta de primera categoría, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que sean diferencia entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por lo tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de impuestos para ambas partes, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedo acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuestos a la Rende 2017.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.17 Provisiones

Las provisiones según NIC 37 son reconocidas cuando se tiene una obligación presente como consecuencia de hechos pasados, que es probable que un pago sea necesario para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

Políticas de provisiones:

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, como principio básico, que la garantía asociada al contrato de arriendo con promesas de compra y venta permita cubrir el valor del activo en la contabilidad, caso contrario, se realiza una provisión por la diferencia.

2.18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera propia, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a tabla de desarrollo.

- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconoce como ingresos de la explotación, dado que una de los principales negocios de la Sociedad es tener la intención de vender estos contratos en el corto plazo. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.

- Se reconocen los ingresos provenientes por la administración de cada contrato que compone la cartera de contratos de arrendamiento a terceros.

- Se reconoce ingresos por concepto de venta de viviendas recuperadas, las cuales se obtienen luego de haberse efectuado los procesos de cobranza judicial de los contratos de leasing.

- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros. Estos bonos son el instrumento por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional).

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.19 Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

2.20 Deterioro

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC36, se evaluará en forma periódica, existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

a) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificados que no generan flujos de caja de forma

independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

b) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectivo.

Los Activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las perdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.20 Deterioro (continuación)

b) Activos financieros (continuación)

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

2.21 Beneficio a los empleados

a) Indemnización por Años de Servicio

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método del valor actual..

b) Vacaciones del Personal

La sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Este concepto se presenta en el Estado de situación financiera en la línea Otras provisiones, corrientes por beneficios a los empleados.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019:

Nuevas NIIF y CINIIF
NIIF 16 Arrendamientos.
CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias.

Modificaciones a las NIIF
Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28).
Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9).
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a la NIC 19).
Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017 (Modificaciones a las NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros [consolidados]. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 *Contratos de Seguro*	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

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

I. Pronunciamientos contables vigentes

<u>Nueva Norma</u>

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Nueva Interpretación

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

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Específicamente considera:

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

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

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

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

Modificaciones a las NIIF

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

Esta modificación contempla:

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

Modificaciones a las NIIF (continuación)

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

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

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

Las modificaciones clarifican que:

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

I. Pronunciamientos contables vigentes (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes

Nueva Norma

NIIF 17 Contratos de Seguro

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

Modificaciones a las NIIF

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

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

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

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

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en la Normas NIIF (continuación)

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

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

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

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

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3) continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

II. Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes (continuación)

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

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

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

NOTA 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El efectivo y equivalente de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Descripción	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Efectivo en caja	17.234	59.640
Saldos en bancos	968.936	457.938
Total efectivo	**986.170**	**517.578**

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Contratos de Mutuos Hipotecarios	549.074	581.211
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	-	5.460
Cuota Fondo de Inversiones	83.707	86.713
Provisión Incobrable	(39.484)	(41.408)
Total Activos financieros corrientes	**593.297**	**631.976**

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Cta. Cte. Del Personal	6.536	14.602
Anticipo Honorarios	20.967	16.832
Fondos por rendir	34.958	26.603
Anticipo proveedores	4.431	4.852
Documentos por cobrar	18.000	18.000
Remanente crédito fiscal	59.089	55.394
Otras cuentas por cobrar	16.954	46.076
Provisión Morosidad	(10.367)	(9.867)
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	**150.568**	**172.492**

NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Pie Contratos de Arriendos (**)	1.593.050	2.460.533
Contratos de Leasing en Cartera	554.402	1.520.366
Deudores Morosos (*)	367.219	392.365
Seguros por cobrar	112.580	178.176
Otras cuentas por cobrar	32.073	52.494
Subsidio a la originacion	9.583	44.763
Documentos por cobrar	-	28.699
Facturas por cobrar	23.239	3.660
Provisión Morosidad	(286.005)	(286.521)
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	**2.406.141**	**4.394.535**

(*) - Corresponde a contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional).

(**) Corresponde principalmente a subsidios por cobrar otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a quienes adquieren una vivienda mediante la modalidad de “Leasing Habitacional”

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro.

A la fecha de los presentes estados financieros se efectuó provisión por la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A y Mutuocentro S.A. mantienen con la Sociedad Matriz.

No existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Gastos y honorarios	$ Chilenos	mensual	24.008	6.442
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Gastos y honorarios	$ Chilenos	mensual	80	80
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Gastos y honorarios	$ Chilenos	mensual	39.658	37.123
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Gastos y honorarios	$ Chilenos	mensual	1.244	3.090
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Gastos y honorarios	$ Chilenos	mensual	13.266	6.033
96.978.760-1	Infovalor S.A.	Adm. Común	Préstamos	$ Chilenos	mensual	2.838	472
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	anual	745	172
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	anual	91.777	91.777
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	anual	(91.777)	(91.777)
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Accionista	Préstamos	$ Chilenos	anual	60.245	21.245
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamos	$ Chilenos	anual	147.953	127.413
11.800.295-4	Rosa Molina Cartes	Laboral	Préstamos	$ Chilenos	mensual	3.259	3.509
5.476.389-1	Jorge Lalande D.	Laboral	Por rendir y otros	$ Chilenos	anual	16.953	16.953
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Facturas por cobrar	$ Chilenos	mensual	2.415	13.631
76.777.712-4	Gestión Financiera GFI	Comercial	Facturas y otros	$ Chilenos	mensual	80.811	44.425
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Por rendir y otros	$ Chilenos	mensual	29.555	7.027
13.241.506-4	Carlos Marín Larraín	Administración	Por rendir y otros	$ Chilenos	mensual	23.245	23.245
8.671.025-0	Juan Gardweg R.	Administración	Por rendir y otros	$ Chilenos	mensual	668	668
15.379.641-6	Orlando Poblete O.	Administración	Por rendir y otros	$ Chilenos	mensual	556	556
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	Por rendir y otros	$ Chilenos	mensual	870	870
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	$ Chilenos	mensual	20.831	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	Préstamos	$ Chilenos	anual	26.819	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	$ Chilenos	mensual	6.843	-
			TOTALES			**502.862**	**312.954**

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS (continuación)

b) Detalle de partes relacionadas por pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Recaudación	$ Chilenos	mensual	300	300
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Recaudación	$ Chilenos	mensual	12.671	12.671
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Recaudación	$ Chilenos	mensual	22.416	22.416
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Recaudación	$ Chilenos	mensual	73.836	73.836
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	$ Chilenos	anual	2.076	2.076
79.151.180-7	Inversiones Playa Tonoy	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	mensual	163.688	167.059
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Recaudación	$ Chilenos	mensual	117.554	230.979
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Gtos de Cobranza	$ Chilenos	mensual	288	288
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Recaudación	$ Chilenos	mensual	9.102	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Recaudación	$ Chilenos	mensual	27.887	43.460
			TOTALES			**429.818**	**553.085**

c) Detalle de Partes con efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31/03/2020	31/03/2019
96.563.250-6	Inmob. del Sur S.A.	Acc. Común	Arriendos	$ Chilenos	15.000	15.000
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	$ Chilenos	6.377	-
76.777.712-4	GFI S.A.	Administración	Comisiones	$ Chilenos	4.277	28.084

NOTA 9. ACTIVOS NO CORRIENTES CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

La composición de la cuenta considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo.

	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Saldo Inicial	278.943	148.462
Compras	2.231.006	16.812.290
Ventas	(2.231.006)	(16.681.809)
Valor neto	**278.943**	**278.943**

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de "Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa". Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

Concepto	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Valores en garantía	904.460	830.680
Total	**904.460**	**830.680**

NOTA 11. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro es la siguiente:

2020	M$ Bienes Raíces	M$ Otros activos fijos	M$ TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2020	382.030	344.463	726.493
Adiciones	-	1.541	1.541
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2020	(40.864)	(163.664)	(204.528)
Depreciación del Ejercicio	(4.775)	(12.436)	(17.211)
Valor neto al 31.03.2020	**336.391**	**169.904**	**506.295**

2019	M$ Bienes Raíces	M$ Otros activos fijos	M$ TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2019	312.030	338.629	650.659
Adiciones	70.000	5.834	75.834
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	(31.449)	(120.490)	(151.939)
Depreciación del Ejercicio	(9.415)	(43.174)	(52.589)
Valor neto al 31.12.2019	**341.166**	**180.799**	**521.965**

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

2020	**TOTAL M$**
Saldo Inicial al 01.01.2020	134.240
Revaluación	-
Valor neto al 31.03.2020	**134.240**

2019	**Prop. De Inversión M$**
Saldo Inicial al 01.01.2019	119.296
Revaluación	14.944
Valor neto al 31.12.2019	**134.240**

NOTA 13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA

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

Activos por impuestos diferidos	**31/03/2020**	**31/03/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2019**
Concepto	**Base M$**	**Impuesto M$**	**Base M$**	**Impuesto M$**
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	186.371	50.320	189.817	51.251
Impuesto por Provisión Incobrable	23.626	6.379	23.126	6.244
Provisión Incobrables	233.747	63.112	233.241	62.975
Prov. Gastos	40.297	10.880	24.623	6.648
Otras provisiones	11.287	3.047	23.088	6.234
Impuesto por Provisión Vacaciones	24.842	6.706	31.230	8.432
TOTALES	**863.415**	**233.121**	**868.370**	**234.460**

Pasivos por impuestos diferidos	**31/03/2020**	**31/03/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2019**
Concepto	**Base M$**	**Impuesto M$**	**Base M$**	**Impuesto M$**
Revaluo Propiedad de Inversión	14.944	4.035	14.944	4.035
TOTALES	**14.944**	**4.035**	**14.944**	**4.035**

NOTA 13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA (continuación)

b) La composición de la cuenta gastos por impuestos a las ganancias es la siguiente:

	M$ 01/01/2020 31/03/2020	M$ 01/01/2019 31/12/2019
Gastos por Impuestos a la Renta		
Impuesto Renta	71.789	146.298
Impuesto Diferidos	1.338	(197)
Gastos por Impuestos a la Renta	**73.127**	**146.101**

NOTA 14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Instrucciones Notariales	1.325.507	2.477.145
Documentos por pagar	36.876	503.069
Otras cuentas por pagar	25.545	92.375
Recaudaciones por liquidar	106.567	107.043
Impuestos por pagar	66.834	94.275
Proveedores	152.103	94.240
Reserva de Arriendos	87.580	86.418
Provisión gastos	35.199	26.043
Retenciones por pagar	14.451	15.965
Honorarios por pagar	12.809	3.498
Total Cuentas por pagar	**1.863.471**	**3.500.071**

NOTA 15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La sociedad, al 31 de diciembre de 2019, registra las siguientes obligaciones por impuestos corrientes:

	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Pagos provisionales mensales	(36.952)	(40.070)
Impuesto Renta	166.183	164.182
Prov. Impuesto Renta	71.789	-
Total Pasivos por impuestos corrientes	**201.020**	**124.112**

NOTA 16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Aporte Inicial	31.230	30.751
Provisión del Período	6.788	25.756
Importes utilizados	(13.175)	(25.277)
Total	**24.843**	**31.230**

NOTA 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Administración por liquidar	206.841	197.400
Transferencias por imputar	139.396	114.313
Total Cuentas por pagar	**346.237**	**311.713**

NOTA 18. OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M$ 31/03/2020	M$ 31/12/2019
Obligaciones por Prepagos	2.521.384	2.413.015
Total Provisiones no corrientes	**2.521.384**	**2.413.015**

NOTA 19. CAPITAL EMITIDO

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M$245.400.

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

El objetivo de Servihabit S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

La composición accionaria al 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones Pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marin Varas	6.373.693 - 7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	88.617	88.617	88.617	60,86%
Totales			**145.585**	**145.585**	**145.585**	**100%**

Distribución de dividendos.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó por unanimidad de los accionistas presentes, no distribuir dividendos y que las utilidades obtenidas por la Sociedad incrementen el fondo de utilidades acumuladas.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 14 de junio de 2019, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo la suma de $540 (quinientos cuarenta pesos) por acción, resultando de ello un dividendo total de M$78.616.

Así mismo la junta acordó que el dividendo se pagará al contado y en dinero en efectivo: El cual se pagó a contar del 17 de junio de 2019, en las oficinas de la sociedad ubicadas en calle Agustinas N°657, Piso 3, comuna de Santiago.

NOTA 20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de marzo de 2020 y 2019 son los siguientes:

Rubro	M$ 01/01/2020 31/03/2020	M$ 01/01/2019 31/03/2019
Interés por activo a securitizar (a)	5.193	4.620
Administración patrimonios separados (b)	36.101	45.756
Utilidad Imobiliaria (c)	124.970	229.756
Utilidad Endosos de Contratos (d)	413.798	280.455
Administración de Cartera	39.677	30.806
Utilidad en Venta de Bonos Minvu	96.354	-
Otros ingresos	47.361	27.136
Total	**763.454**	**618.529**

(a) Corresponde al interés devengado por los contratos que mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.

(b) Corresponde a los honorarios que la Sociedad Filial cobra por la administración de los Patrimonios Separados Transa BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 - BTRA1-8 y Patrimonio N°2 de Sudamericana

(c) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma, ya sea por contrato de compra venta o contrato de Arrendamiento con compromiso de compraventa.

(d) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de Mutuo Hipotecario o un contrato de arrendamiento con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

NOTA 21 OTROS GASTOS POR NATURALEZA

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M$ 01/01/2020 31/03/2020	M$ 01/01/2019 31/03/2019
Provisión Morosidad	(16.501)	8.935
Honorarios	34.866	889
Soporte Cumputacional	26.614	33.175
Gtos. De Administración	4.596	5.587
Arriendos	29.508	20.210
Honorarios por Comisiones	53.863	84.949
Gastos por Firma de contratos	46.011	25.766
Otros Gastos	36.336	32.304
Total	**215.293**	**211.815**

NOTA 22. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	M$ 01/01/2020 31/03/2020	M$ 01/01/2019 31/03/2019
Remuneraciones	248.951	208.023
Total	**248.951**	**208.023**

NOTA 23. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M$ 01/01/2020 31/03/2020	M$ 01/01/2019 31/03/2019
Reajustes varios	11.968	224
Total	**11.968**	**224**

NOTA 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS

La información requerida por la Norma de Carácter General N°286 de la Comisión para el mercado financiero (ex SVS), es la siguiente:

a) Información general de patrimonios separados de la Filial Transa Securitizadora S.A.

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

NOTA 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Excedentes del periodo M$	Excedentes acumulados M$
BTRA1-2	30-may-97	199	(7.572)	(256.990)
BTRA1-5	27-dic-01	283	(175.668)	(10.789.457)
BTRA1-7	30-dic-05	449	(41.235)	(1.937.890)
BTRA1-8	06-jun-07	501	(41.725)	(2.297.474)

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

En el Patrimonio Separado BTRA1-2 El Margen mínimo de retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectué el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del período sea superiora 10.000UF e inferior a 20.000UF.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-5, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de marzo de 2020, el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa Emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,3%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,0%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,0%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-7	BTRA1-7B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2020
BTRA1-7	BTRA1-7C	4,5%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,5%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,0%	Pago único el 01/06/2022

NOTA 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

Al 31 de marzo de 2020 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 31/03/2020	Montos nominales UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/03/2020
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	7.135,20
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	84.103,18
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	350.512,71
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	6.587,75
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	110.227,76
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	16.921,62
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	22.865,82
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	109.367,64

d) Gastos Patrimonios Separados

- La sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.

Al 31 de marzo 2020 y 2019, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M$ 31/03/2020	M$ 31/03/2019
BTRA1-2	-	-
BTRA1-5	16.827	17.203
BTRA1-7	11.447	11.421
BTRA1-8	11.571	11.698
Totales	**39.845**	**40.322**

NOTA 24. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de marzo 2020 y 2019, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

		Provisión total		Efecto en resultado	
	Patrimonio	**31/03/2020**	**31/03/2019**	**31/03/2020**	**31/03/2019**
BTRA1-5		19.248	71.520	(1.050)	(204)
	Totales	19.248	71.520	(1.050)	(204)

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de marzo 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

		Provisión total		Efecto en resultado	
	Patrimonio	**31/03/2020**	**31/03/2019**	**31/03/2020**	**31/03/2019**
BTRA1-5		72.130	145.228	(8.719)	(494)
BTRA1-7		56.495	63.892	(5.300)	1.425
BTRA1-8		57.901	61.574	(3.809)	(5.838)
	Totales	**186.526**	**270.694**	**(17.828)**	**(4.907)**

NOTA 25. POLITICAS DE GESTION 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.

NOTA 25. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO (continuación)

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 abierto 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.

NOTA 26. GANANCIA BASICA POR ACCIÓN

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

Ganancias (pérdidas) por Acción	**01/01/2020 31/03/2020 M$**	**01/01/2019 31/03/2019 M$**
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	220.840	38.038
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	**1.516,91**	**261,28**

NOTA 27. MEDIO AMBIENTE

Debido al objeto social de Servihabit S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

NOTA 28. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 29. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se realizó Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó constituir a la Sociedad Servihabit S.A. en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad Insigne S.A., para garantizar el pago exacto, integro y oportuno del saldo de precio de la compraventa de acciones de la misma sociedad.

NOTA 30. SANCIONES

Servihabit S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

NOTA 31. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de abril de 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe decretado en todo el territorio nacional el pasado 18 de marzo de 2020, con ocasión de la pandemia del Covid-19, no ha causado efectos cuantitativos relevantes en los activos y negocios de la Sociedad. El Directorio, en conjunto con la administración, ha adoptado una serie de medidas administrativas tendientes mitigar los riesgos de contagio, de continuidad operacional y de liquidez, que han permitido seguir desarrollando el objeto de la Sociedad.

El Directorio, en conjunto con la administración, mantendrán un monitoreo permanente de la situación.

Entre el 01 de abril 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 32. REMUNERACION DEL DIRECTORIO

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó pagar a cada Director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2020, la suma de UF4 líquidas por asistencia a cada sesión.

NOTA 33. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 31 de marzo de 2020 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 28 de mayo 2020.