Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

SERVIHABIT S.A.

RUT de Entidad que Informa	96.783.540-4
Moneda de Presentación	Miles Pesos (CLP)

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros	**Estado presentado**
Estado de Situación Financiera Clasificado	Clasificado
Estado de Situación Financiera por Liquidez	
Estado de Resultados Por Función	Naturaleza
Estado de Resultados Por Naturaleza	
Estado de Resultados Integral	
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	
Estados de Flujo de Efectivo	
Estado de Flujo de Efectivo Directo	Directo
Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros al 30 de Junio de 2012.

Razón Social: Raimundo López Auditores Consultores Asociados Ltda.
R.U.T.: 78.194.160-3

Señores Directores y Accionistas de Servihabit S.A.

Hemos revisado el Estado de Situación Financiera Consolidado intermedio de Servihabit S.A. y filiales al 30 de junio de 2012 y 2011, los Estados Consolidados Integrales intermedios de Resultados por los períodos de seis meses terminados el 30 de Junio de 2012 y 2011 y los correspondientes Estado de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio Neto por los períodos de seis meses terminados en esas mismas fechas. La preparación y presentación de estos estados financieros consolidados intermedios y de sus correspondientes notas son de responsabilidad de la Administración de Servihabit S.A., y elaborados de acuerdo con N.I.C Nº 34 “Información Financiera Intermedia” emitida por el International Accounting Standards Board (I.A.S.B.)

Hemos efectuado las revisiones de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros y efectuar las indagaciones con el personal responsable de las materias financieras y de contabilidad. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. En consecuencia, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2012 y 2011 no han sido auditados y por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar, ni expresamos dicha opinión.

Basados en nuestras revisiones de los estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2012 y 2011, no tenemos conocimiento de otros ajustes significativos que debieran ser efectuados a los mismos, para que estén de acuerdo con N.I.C. Nº 34 “Información Financiera Intermedia” emitida por el International Accounting Standards Board (I.A.S.B.)

Con fecha 27 de Marzo de 2012 emitimos nuestra opinión respecto de los estados financieros consolidados oficiales de Servihabit S.A. al 31 de Diciembre de 2011, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), en el cual se incluye nuestra opinión de auditoría sin salvedades.

Los estados financieros de apertura y de cierre de 2011, se presentan de manera uniforme, -- y bajo todos sus aspectos significativos -, para efectos comparativos con los estados financieros de Servihabit S.A. al 30 de Junio de 2012.

Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López L.
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-9

Santiago, 11 de Septiembre de 2012

ESTADO CONSOLIDADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

(Expresados en miles de pesos chilenos (M$))

Activos	**30-06-2012**	**31-12-2011**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	242.841	276.581
Otros activos financieros corrientes	3.692.258	3.806.511
Otros activos no financieros corrientes	274.587	262.443
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	939.803	861.541
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	68.962	182.022
Activos por impuestos corrientes	222	222
Activos corrientes totales	**5.218.673**	**5.389.320**
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	3.722.181	4.217.717
Otros activos no financieros , no corrientes	152.301	166.148
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	842	842
Propiedad, Planta y Equipo	97.438	29.223
Activos por impuestos diferidos	85.992	92.323
Total de activos no corrientes	**4.058.754**	**4.506.253**
Total de activos	**9.277.427**	**9.895.573**

Patrimonio y pasivos	**30-06-2012**	**31-12-2011**
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	613.046	619.085
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	687.618	819.454
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	17.802	19.943
Otras provisiones a corto plazo	8.030	6.119
Pasivos corrientes totales	**1.326.496**	**1.464.601**
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	6.456.622	6.963.302
Otros pasivos no financieros, no corrientes	803.045	803.045
Total de pasivos no corrientes	**7.259.667**	**7.766.347**
Total de pasivos	**8.586.163**	**9.230.948**
Patrimonio		
Capital emitido	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	37.985	19.306
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**283.385**	**264.706**
Participacion no controladoras	**407.879**	**399.919**
Patrimonio Total	**691.264**	**664.625**
Patrimonio y pasivos	**9.277.427**	**9.895.573**

ESTADO DE RESULTADO POR NATURALEZA	01-01-2012 30-06-2012	01-01-201 30-06-2011	01-04-2012 30-06-2012	01-04-2011 30-06-2011
Ganancia (pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	736.888	679.719	361.572	310.876
Gastos por beneficios a los empleados	-140.088	-41.468	-72.255	-23.376
Gasto por depreciación y amortización	-1.785	-1.329	-906	-618
Otros gastos, por naturaleza	-279.825	-330.404	-155.929	-221.557
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	315.190	306.518	132.482	65.325
Ingresos Financieros	7.159	32.099	4.213	26.469
Costos financieros	-278.105	-302.811	-144.478	-153.854
Resultados por unidades de reajuste	-8.889	-8.350	353	-5.637
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	35.355	27.456	-7.430	-67.697
Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	8.716	-13.982	8.688	-14.606
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	26.639	41.438	-16.118	-53.091
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-7.960	24.324	2.674	24.017
Ganancia (pérdida)	18.679	65.762	-13.444	-29.074
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	26.639	41.438	-16.118	-53.091
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-7.960	24.324	2.674	24.017
Ganancia (pérdida)	18.679	65.762	-13.444	-29.074
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	128	452	- 92	- 200
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas				
Ganancia (pérdida) por acción básica	128	452	- 92	- 200

Estado del resultado integral	01-01-2012 30-06-2012	01-01-201 30-06-2011	01-04-2012 30-06-2012	01-04-2011 30-06-2011
Ganancia (pérdida)	18.679	65.762	- 13.444	- 29.074
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	18.679	65.762	- 13.444	- 29.074
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	18.679	65.762	- 13.444	- 29.074
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras				
Resultado integral	18.679	65.762	- 13.444	- 29.074

Estado de flujos de efectivo **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación**	01-01-2012 30-06-2012	01-01-201 30-06-2011
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.262.564	1.251.814
Otros Cobros por actividades de operación	-	-
pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.271.422	-2.039.273
Pagos a y por cuenta de los empleados	-140.976	-41.468
Interés recibidos	6.900	6.624
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**-142.934**	**-822.303**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipo	-36.923	-6.674
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	6.782	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**-30.141**	**-6.674**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	7.928
Préstamos de entidades relacionadas	172.645	
Reembolsos de préstamos, clasificados como actividades de financiación	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-33.309	-34.744
Pago de préstamos		-18.004
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		-2.015
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**139.336**	**-46.835**

Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-33.739**	**-875.812**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	**-33.739**	**-875.812**
Efectivo y equivalentes al efectivo	276.580	1.088.762
Efectivo y equivalentes al efectivo	**242.841**	**212.950**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			18.679	18.679		18.679
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					7.960	7.960
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	18.679	18.679	7.960	26.639
Patrimonio al 30/06/2012	**245.400**	**-**	**37.985**	**283.385**	**407.879**	**691.264**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2011	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			65.762	65.762		65.762
Incremento(disminución) por transacciones y otros cambios			- 55.696	- 55.696		- 55.696
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 44.678	- 44.678
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	10.066	10.066	- 44.678	- 34.612
Patrimonio al 30/06/2011	**245.400**	**-**	**19.306**	**264.706**	**399.919**	**664.625**

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 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

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 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 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.

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de 12 de septiembre de 2012.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A.., al 30 de junio de 2012 son:

- Estado de Situación Financiera – Clasificado
- Estado de Resultado por naturaleza
- Estado de resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo
- Información explicativa a revelar.

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio 2012 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados.

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios de Servihabit S.A, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2011, y al 30 de junio de 2012 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses, terminados al 30 de junio de 2012 y al 30 de junio 2011.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2012 al 30 de junio 2012, enero 2011 al 30 de junio de 2011.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional Accounting Standards Board ("IASB"), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación de (N.I.I.F).

c) Moneda Funcional

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

d) Bases de Conversión

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

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

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

	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
Unidades de fomento	22.627,36	22.294,03	21.889,89

e) Primera Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los Estados Financieros correspondientes al período que comenzó a contar del 1 de enero de 2010, son los primeros elaborados de acuerdo a estas nuevas instrucciones. Esta normativa incorpora los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valorización y formas de presentación de los Estados Financieros.
- Incorporación en los Estados Financieros de un nuevo estado financiero, correspondiente al estado de cambios en el patrimonio neto.

La adopción de NIIF por parte de Servihabit S.A., rige en forma integral para los Estados Financieros referidos a contar del 1º de Enero de 2011, 31 de Diciembre de 2011 y 30 de junio de 2012, sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2012, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

f) Cumplimiento y Adopción de NIIF

Los estados Financieros de Servihabit S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

g) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

h) Consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios incluyen todas las sociedades sobre las cuales Servihabit S.A. tiene el poder sobre las políticas financieras y operacionales acompañado normalmente de una participación accionaría de más de la mitad de los derechos de voto.

Los resultados no realizados de las subsidiarias han sido eliminados de los estados financieros consolidados intermedios y el interés minoritario es reconocido en el rubro Patrimonio del Estado de Situación Financiera.

El grupo consolidado se compone de Servihabit S.A. (la sociedad Matriz) y de las siguientes subsidiarias directas:

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	100,00%

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo de caja y cuentas corrientes bancarias.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, la Sociedad utiliza las siguientes definiciones:

- Flujos de efectivo : entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente; entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor

- Flujos operacionales: Flujos de efectivo o equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

- Flujos de inversión: Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.

- 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.

j) Instrumentos Financieros

1. 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 se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en 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.

2. 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

3. 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.

4. 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.

k) 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. Asi 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.

l) 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.

m) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en los libros en las cuentas anuales consolidadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales poder compensar las diferencias temporarias.

n) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o por devengar 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.

ñ) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Los ingresos se reconocen en base a servicios e intereses devengados y en el caso de venta de activos cuando la sociedad ha transferido los riesgos y beneficios del bien transado al comprador y Servihabit S.A, no tiene ningún derecho a disponer de los bienes, ni tiene control efectivo de estos, lo que significa que los ingresos se registran en el momento de la entrega de mercancías a los clientes de acuerdo a los términos de la prestación.

o) 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.

p) Deterioro

1. Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libros de los activos puede no ser recuperable. El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe contable supere el importe recuperable.

2. Activos financieros

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 se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presenta en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

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

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerá efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

La provisión de incobrables de los deudores comerciales se determina cuando existe evidencia objetiva que la sociedad no recibirá los pagos de acuerdo a los términos originales de los contratos. Se realizan provisiones a contar del primer dividendo moroso.

El detalle para el cálculo de la provisión es el siguiente:

De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

q) 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, el cual considera la utilización de técnicas actuariales para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado (o devengado) en razón de los servicios que han prestado en el ejercicio corriente y en los anteriores.

r) 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.

Nota 3. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

Efectivo y efectivo equivalente	30-06-2012	31-12-2011
	M$	M$
Saldo caja	28.667	68.410
Fondos Mutuos	-	5.026
Depósitos a plazo	50.259	47.137
Saldo banco	163.915	156.008
TOTAL	242.841	276.581

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	30-06-2012	31-12-2011
	M$	M$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	59.102	59.421
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	1.695.157	1.767.219
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-72.766	-80.225
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de	313.048	251.078
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	806.827	835.069
Provisión Cartera Securitizada	-78.974	-73.802
Fondos Mutuos Celfin	609.886	499.719
Fondos Mutuos Euroamerica	22.148	167.729
Bonos Minvu	109.651	101.673
Cuota fondo Inversiones	172.200	176.402
Fondos Mutuos Larraín Vial	55.979	102.228
Total Activos Financieros	3.692.258	3.806.511

- Contratos de Mutuos Hipotecarios y contratos de arriendo con compromiso de compra venta, son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos.

- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados (Transa Securitizadora, subsidiaria), son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, (Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 30/06/2013.

- Provisión Cartera Mutuos Hipotecarios y Provisión cartera securitizada corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas que se estiman incobrables, según el criterio establecido en el contrato de emisión de títulos de deuda de securitización, respectivo: La provisión se efectúa de acuerdo al siguiente detalle:

  De 1 a 6 cuotas morosas se provisiona el 1% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

  De 7 y más cuotas morosas se provisiona el 20% del saldo insoluto del contrato a tasa de transferencia.

- Fondos Mutuos y Depósitos a plazo, son inversiones que los patrimonios separados tienen para Cancelar las obligaciones por títulos de deudas de securitización. Estos patrimonios tienen dos cortes de cupones los días 01 de enero y 01 de julio de cada año.

Nota 5. Otros Activos Financieros No Corrientes

Esta cuenta esta compuesta por las viviendas (liquidación de garantías), de los patrimonios separados. (Transa Securitizadora, subsidiaria).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de mutuo hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero el patrimonio separado que es dueño de ese contrato se adjudica para si el bien raíz que respalda con contrato. Los que quedan disponibles para la venta.

Patrimonio Separado	30-06-2012	31-12-2011
	M$	M$
BTRA1-1	145.730	133.756
BTRA1-2	42.434	42.264
BTRA1-3	86.423	86.423
Totales	274.587	262.443

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012	31-12-2011
	M$	M$
Deudores Morosos	511.283	518.030
Cta. Cte. Del Personal	2.579	374
Anticipo Honorarios	12.954	10.402
Fondos por rendir	9.946	9.659
Seguros por cobrar	65.792	83.577
Por Cobrar Patrimonios separados	3.404	2.440
Por Cobrar venta de propiedades	188.612	167.392
Documentos por depositar	52.511	3.536
Pie Financiamiento propiedades	5.484	1.985
Otros Deudores	87.238	64.146
TOTALES	939.803	861.541

Nota 7. Partes Relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y 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. mantiene con la Sociedad Matriz.

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

a) Detalle de Partes relacionadas Por Cobrar Corto Plazo

El detalle de los saldos por cobrar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	30-06-2012	31-12-2011
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	MENSUAL	MENSUAL	1.886	30.438
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	2.263	2.229
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	2.277	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	2.263	-
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	2.263	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	PRESTAMO	-	-	26.479	26.479
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	PROVISION	-	-	- 26.479	- 26.479
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	-	1.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	-	40.834
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	5.958	12.632
76.464.570-7	Aisa	ADM. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	252	500
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	14.913	32.190
96.563.250-6	INMOB. DEL SUR S.A.	PROPIEDAD	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	-	19.893
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA	PRESTAMO	SEMESTRALMENTE	SEMESTRALMENTE	36.887	41.806
TOTALES						68.962	182.022

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

El detalle de los saldos por pagar a entes relacionado es el siguiente:

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	30-06-2012	31-12-2011
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	-
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	-
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	5.012	3.533
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	3.620
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	MENSUALES	MENSUALES	-	-
96.786.780-2	LEASING CHILE S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado	UNA CUOTA	UNA CUOTA	12.790	12.790
96.783.540-4	SERVIHABIT S.A.	Matriz	Transacción Comercial	MENSUALES	MENSUALES	-	-
TOTALES						17.802	19.943

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3,(Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente lo vencimientos desde el 01/07/2013 en adelante.

Patrimonio Separado	30-06-2012 M$	31-12-2011 M$
BTRA1-1	921.351	1.042.550
BTRA1-2	823.460	976.592
BTRA1-3	1.977.370	2.198.575
Totales	3.722.181	4.217.717

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	30-06-2012 M$	31-12-2011 M$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	107.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	13.164	13.163
Depreciación Acumulada				- 23.227	- 21.441
Total				97.438	29.223

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

CONCEPTO	BASE M$	IMPUESTO M$
Impuesto por ajuste IFRS	419.055	77.525
Impuesto por Provisión Morosidad	10.414	1.927
Impuesto por Provisión Vacaciones	3.496	647
Impuesto por Otras Provisiones	31.012	5.893
Totales	463.977	85.992

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, préstamo bancario otorgado a Transa Securitizadora (subsidiaria) por el banco Monex y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

						DEUDAS	
						30-06-2012	31-12-2011
PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M$	M$
BTRA1	B	139	UF	Semestral	6,30%	184.725	176.528
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	165.033	157.710
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	258.842	280.446
Total deudas por títulos securitizados						608.600	614.684
Matriz	Rut						
Corfo	60.706.069-k		UF	Semestral	8,42%	4.446	4.401
Total pasivos financieros corrientes						613.046	619.085

- La deuda con Corfo, se cancela semestral mente los días 15 de junio y 15 de diciembre de cada año.

Nota 12. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012	31-12-2011
	M$	M$
Facturas por pagar	1.076	2.624
Retenciones por pagar	10.140	12.059
Recaudaciones por liquidar	33.932	134.020
Cheques por pagar	-	89.482
Otras cuentas por pagar	35.278	52.410
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.032	2.123
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	2.285
Remuneraciones por pagar Clasificadores de Riesgo	1.866	-
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	7.162	7.914
Depósitos de terceros	15.783	5.784
Seguros por pagar	-	72.900
Instrucciones Notariales	573.567	420.971
Por pagar a Patrimonios separados (*)	6.782	16.882
TOTALES	687.618	819.454

(*) Por pagar a Patrimonios separados:

Transa Securitizadora S.A.Filial, presenta información financiera consolidad con los patrimonios Separados denominados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

La deuda que se presenta de M$6.782, corresponde a recaudaciones efectuadas por terceros y depositas por ellos mismos en las cuentas corrientes de los patrimonios separados anteriormente mencionados, dichos recursos se redistribuyen al patrimonio que corresponda en tanto de concilian los importes. El detalle para el periodo junio 2012 es el siguiente:

PATRIMONIOS	DEUDA
BTRA1	5.927
BTRA1-2	537
BTRA1-3	318
Total	6.782

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	30-06-2012 M$	31-12-2011 M$
Importe Inicial	6.120	11.725
Provisión del Período	3.739	5.012
Importes Utilizados	- 1.829	-10.618
Importes Final	8.030	6.119

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 y Crédito con la Corporación de Fomento a la producción. El Detalle es el siguiente:

PATRIMONIOS	SERIE	CUPONES	TASA	MONEDA	AMORTIZACION	ACREEDOR	30-06-2012 M$	31-12-2011 M$
BTRA1	B	139	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.669.322	1.826.734
BTRA1-2	B	136	6,30%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	1.888.022	2.022.811
BTRA1-3	B	244	7,40%	UF	SEMESTRAL	INVERSIONISTA	2.886.126	3.098.639
CORFO	60.706.069-k		8,42%	UF	Semestral	CORFO	13.152	15.118
TOTALES							6.456.622	6.963.302

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	1.013.212	486.879	169.231	1.669.322
BTRA1-2	905.202	645.410	337.410	1.888.022
BTRA1-3	1.317.785	1.108.860	459.481	2.886.126
CORFO	10.962	2.190		13.152
Totales	3.247.161	2.243.339	966.122	6.456.622

Nota 15. 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.

Durante los periodos 2012 y 2011, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones Suscritas	Nº de acciones Pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Douglas Crawfor Dimel	7.628.439 - 3	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Ried	7.044.467 - 4	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,80%
Guillermo Marin Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo S.A.	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	6.373693-7	única	15.825	15.825	15.825	10,87%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	96.969.460 - 3	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Insigne s.A.	95.842.000 - 5	única	31.649	31.649	31.649	21,74%
Totales			145.585	145.585	145.585	100,00%

Movimiento Patrimonial

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2012	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	19.306	264.706	399.919	664.625
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			18.679	18.679		18.679
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					7.960	7.960
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	18.679	18.679	7.960	26.639
Patrimonio al 30/06/2012	**245.400**	**-**	**37.985**	**283.385**	**407.879**	**691.264**

Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladora	Patrimonio
Saldo inicial al 01/01/2011	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Saldo inicial reexpresado	245.400	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Cambios en el patrimonio						
Ganancia (pérdida)			65.762	65.762		65.762
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					- 24.324	- 24.324
Incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	65.762	65.762	- 24.324	41.438
Patrimonio al 30/06/2011	**245.400**	**-**	**75.002**	**320.402**	**420.273**	**740.675**

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de junio 2012 y 2011 son los siguientes:

RUBRO		30-06-2012 M$	30-06-2011 M$
Interés por activo a securitizar	(a)	3.568	3.523
Administración patrimonios separados	(b)	92.092	87.212
Administración seguros	(c)	144.552	59.225
Interés por activos securitizados	(d)	190.446	225.568
Interés por cartera paralela	(e)	92.140	93.855
Utilidad Inmobiliaria	(f)	164.003	151.012
Utilidad endoso de contratos	(g)	22.269	28.070
Interes y gastos de cobranza		15.191	7.977
Otros ingresos		12.627	23.277
Total ingresos		736.888	679.719

- (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 Matriz cobra por la administración de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8.

- c) Corresponde a la remuneración pagada por las Cías de Seguros por la recaudación y administración de los seguros.

- (d) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.

- (e) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTAR1-3.

- (f) Utilidad inmobiliaria es la diferencia entre del valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.

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

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

CLAUSULAS DE RETIROS

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y largo plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el 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 periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% 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 periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.

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.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, 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.

Nota 18. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012 M$	30-06-2011 M$
Remuneraciones	138.178	43.560
Feriado Legal	1.910	-2.092
Indemnizaciones	-	-
Totales	140.088	41.468

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	30-06-2012 M$	30-06-2011 M$
Honorarios	116.308	53.795
Soporte Computacional	30.795	30.154
Insumos Oficina	7.555	9.171
Provisión Morosidad (*)	- 11.341	- 2.820
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	4.506	4.716
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	4.396	5.086
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	6.662	6.599
Remuneración clasificadores de riesgo	10.144	9.752
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	7.583	9.712
Gastos Judiciales	11.594	20.474
Pérdidas por prepagos	- 2.383	774
Pérdida liquidación de garantías (**)	- 2.189	45.309
Cuotas impagas	13.539	3.216
Arriendos	12.504	7.680
Honorarios por comisiones	7.277	6.595
Gastos por firma de contratos	8.185	47.459
Gastos por mantención de propiedades	1.781	6.162
Otros Gastos	52.909	66.570
Totales	279.825	330.404

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
PATRIMONIOS	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	30-06-2011
BTRA1	- 574	- 1.301	- 3.645	3.640	- 4.219	2.339
BTRA1-2	- 394	- 6.322	- 1.041	8.386	- 1.435	2.064
BTRA1-3	- 5.563	- 7.492	- 1.483	269	- 7.046	- 7.223
Patrimonio Común	1.359	-	-	-	1.359	-
Totales	- 5.172	- 15.115	- 6.169	12.295	- 11.341	- 2.820

Pérdida liquidación de garantías (**)

	CARTERA SECURITIZADA	
PATRIMONIOS	30-06-2012	30-06-2011
BTRA1	-	- 1.712
BTRA1-2	- 2.189	40.895
BTRA1-3	-	6.126
Totales	- 2.189	45.309

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

	30-06-2012	30-06-2011
CONCEPTO	**M$**	**M$**
Reajuste Activos securitizados	17.525	112.175
Reajuste Inversiones	12.431	34.825
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	- 192	- 40.966
Reajuste obligaciones por prepagos	- 21.920	- 130.181
Otros reajustes	- 16.733	15.797
Totales	- 8.889	- 8.350

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	30-06-2012	30-06-2011
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	691.264	760.153
Ajuste Aplicación NIIF	0	0
Patrimonio de acuerdo a NIIF	691.264	760.153

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	30-06-2012	30-06-2011
Resultado Bajo PCGA en Chile	18.679	65.762
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	18.679	65.762

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-1	10-12-1996	193	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfin y Concreses Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional	Acfin Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	-	4.130	506.723
BTRA1-2	30-05-1997	199	-	- 23.468	82.643
BTRA1-3	10-03-1998	202	-	- 47.639	246.606
BTRA1-4	24-10-2000	236	-	- 147.186	- 999.343
BTRA1-5	27-12-2001	283	-	- 236.770	- 4.230.312
BTRA1-6	02-11-2004	392	-	- 67.450	- 896.313
BTRA1-7	30-12-2005	449	-	- 21.543	- 651.040
BTRA1-8	06-06-2007	501	-	- 67.957	- 833.213

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.

Para los Patrimonios Separados BTRA1 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos. En el caso del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, 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.

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el 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 periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% 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 periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio Separado	Bono subordinado	Código nemotécnico	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
BTRA1-1	no	BTRA1-A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 30-06-2012	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30-06-2012
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	81.938,28
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	90.733,30
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	138.989,62
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	165.722,95
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	75.582,91
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	285.599,04
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	226.417,41
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	99.547,76
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195,00	161,99
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	196.776,70
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	26.649,08
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	70.377,50
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	80.112,06
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	59.024,06
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	59.344,59
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	15.100,12
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	74.932,75

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 30 de junio de 2012 y 2011 los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

PATRIMONIOS	30-06-2012	30-06-2011
BTRA1	4.506	4.716
BTRA1-2	4.396	5.086
BTRA1-3	6.662	6.599
BTRA1-4	26.053	28.759
BTRA1-5	32.434	32.188
BTRA1-6	27.096	27.340
BTRA1-7	21.559	21.463
BTRA1-8	21.044	20.616
Totales	143.750	146.767

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de junio de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	30-06-2012	30-06-2011	30-06-2012	30-06-2011
BTRA1	23.919	34.076	- 3.645	3.640
BTRA1-2	39.432	55.386	- 1.041	8.386
BTRA1-3	11.704	13.254	- 1.483	269
BTRA1-4	50.816	45.991	13.387	- 7.708
BTRA1-5	65.066	102.943	- 27.696	3.269
Totales	190.937	251.650	- 20.478	7.856

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de junio de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
PATRIMONIOS	**30-06-2012**	**30-06-2011**	**30-06-2012**	**30-06-2011**
BTRA1	15.848	22.347	- 574	- 1.301
BTRA1-2	14.341	14.772	- 394	- 6.322
BTRA1-3	37.081	41.917	- 5.563	- 7.492
BTRA1-4	42.501	43.342	- 1.153	- 14.193
BTRA1-5	130.494	189.210	- 43.857	3.218
BTRA1-6	99.615	115.393	- 5.233	- 23.265
BTRA1-7	82.515	136.719	- 27.910	- 16.989
BTRA1-8	84.976	138.937	- 2.905	- 10.274
Totales	507.371	702.637	- 87.589	- 76.618

-Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad Matriz no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

-Pérdida en liquidación de garantías: Al 30 de junio de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	**30-06-2012**	**30-06-2011**
BTRA1	-	1.712
BTRA1-2	- 2.189	40.895
BTRA1-3	-	6.126
BTRA1-4	2.250	11.096
BTRA1-5	5.921	44.775
BTRA1-6	- 6.937	34.345
BTRA1-7	- 18.653	33.595
BTRA1-8	3.258	16.457
Totales	- 16.350	189.001

Este cuadro considera la información de todos los patrimonios que la sociedad administra.

En Nota 19, la sociedad presenta perdidas por liquidación de garantía consolidada con los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no consolida, debido a que tan solo los administra.

e) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11,49%	219,10
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	597,43
Mutuos Hipotecarios	4	Mutuocentro S.A.	8,00%	1.067,29
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.075,55
			Total	3.959,37

Estos activos se presentan en el rubro “otros activos financieros corrientes” de acuerdo a nota 4.

“Contratos de Mutuos Hipotecarios del Patrimonio Común y Contratos de Arriendo con compromiso de compra venta son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado o vendidos”.

Nota 24. Administración de Riesgo

a) La administración del riesgo de la Empresa Matriz y subsidiarias son supervisadas por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa Matriz y subsidiarias han desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Empresa.

Los clientes de las empresas subsidiarias, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

b) Debido a la crisis financiera que experimentó la economía mundial y nacional a partir del año 2008 el desarrollo del mercado de leasing se contrajo fuertemente producto del aumento de la escasez relativa de las fuentes de financiamiento y el consiguiente aumento del costo de las mismas y por lado, la drástica reducción en la demanda por bonos securitizados debido al aumento en la rentabilidad de otros instrumentos de renta fija con niveles de riesgo similares o inferiores a las emisiones de deuda respaldada con contratos de leasing habitacional, esto trajo como consigo una disminución en la cantidad de contratos que el mercado nacional generaba en comparación con el mismo período del año anterior. La competencia que enfrenta son las otras empresas de leasing existentes en el mercado. Nuestra sociedad financió durante el año treinta y cuatro contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado del 0,018% y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

c) Los principales riesgos a los cuales puede enfrentarse la sociedad son a las políticas financieras que dicta el Banco Central y al crecimiento y desarrollo de la economía del país. Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a las propiedades de los deudores por leasing están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Nota 25. Ganancia Básica por Acción.

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

Ganancias (pérdidas) por Acción	2012 $	2011 $
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	18.679.000	65.762.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M$	128	452

Nota 26. 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 27. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 28. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 29. Sanciones

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

Nota30. Hechos Posteriores

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de junio de 2012 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.