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	

RAIMUNDO LOPEZ
AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

Informe de los Auditores Independientes
Revisión de Estados Financieros Intermedios

Señores Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros consolidados intermedios adjuntos de Servihabit S.A. y filiales, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2015, los correspondientes estados consolidados de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2015 y 2014, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo por el periodo de seis terminados a esa fecha y las correspondientes notas al estado financiero consolidado.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Servihabit S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con N.I.C. 34 – Información financiera intermedia incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

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

Conclusión

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

San Pío X N° 2460 Of. 1702 • Mesa Central: * 421 0830 - Fax: 421 0835 • www.rlopez.cl • E-Mail: auditores@rlopez.cl • Providencia • Santiago

RAIMUNDO LOPEZ
AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2b a los estados financieros intermedios, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la ley N°20.780 cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explicita y sin reservas.

Sin embargo, a pesar que fueron preparados sobre bases distintas, los estados consolidados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos por los periodos de seis meses terminados en esas fechas, que se presentan para efectos comparativos, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, han sido registrados en los resultados de ambos periodos.

Otros asuntos

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014

Con fecha 25 de marzo de 2015, emitimos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 de Servihabit S.A. y filiales, en los cuales se incluye el estado consolidado de situación financiera que se presenta en los estados financieros consolidados adjuntos, además de sus correspondientes notas.

Estados financieros intermedios al 30 de junio de 2014

Los estados intermedios de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2014 y los correspondientes estados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha y sus correspondientes notas, fueron revisados por nosotros y en nuestro informe de fecha 10 de septiembre de 2014 indica que, basados en nuestra revisión, no teníamos conocimientos de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia para que esté de acuerdo a NIC 34 incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera.

RAIMUNDO LOPEZ AUDITORES CONSULTORES

Raimundo López L.
R.U.T.: 6.467.023-9

Raimundo López
Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 08 de septiembre de 2015.-

San Pío X N° 2460 Of. 1702 • Mesa Central: * 421 0830 - Fax: 421 0835 • www.rlopez.cl • E-Mail: auditores@rlopez.cl • Providencia • Santiago

Estado de situación financiera consolidado

Activos corrientes	30-06-2015	31-12-2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	82.525	242.534
Otros activos financieros corrientes	1.370.297	1.256.863
Otros activos no financieros corrientes	162.730	199.730
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	485.123	483.459
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	197.197	246.668
Activos corrientes totales	**2.297.872**	**2.429.254**
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	233.354	334.425
Otros activos no financieros no corrientes		-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	3.339	3.339
Propiedades, planta y equipo	254.120	211.375
Activos por impuestos diferidos	115.519	115.073
Total de activos no corrientes	**606.332**	**664.212**
Total de activos	**2.904.204**	**3.093.466**
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	249.841	239.026
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	938.584	891.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	32.630	37.344
Otras provisiones a corto plazo	9.315	14.782
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	13.071	-
Pasivos corrientes totales	**1.243.441**	**1.182.677**
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	479.430	716.481
Otros pasivos no financieros no corrientes	608.674	627.601
Total de pasivos no corrientes	**1.088.104**	**1.344.082**
Total de pasivos	**2.331.545**	**2.526.759**
Patrimonio		
Capital emitido	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	73.283	60.501
Otras reservas	346	346
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**319.029**	**306.247**
Participaciones no controladoras	253.630	260.460
Patrimonio total	**572.659**	**566.707**
Total de patrimonio y pasivos	**2.904.204**	**3.093.466**

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	01-01-2015	01-01-2014	01-04-2015	01-04-2014
Ganancia (pérdida)	**30-06-2015**	**30-06-2014**	**30-06-2015**	**30-06-2014**
Ingresos de actividades ordinarias	378.126	571.386	179.857	320.055
Gastos por beneficios a los empleados	180.102	148.264	102.898	81.652
Gasto por depreciación y amortización	12.223	3.154	7.609	1.577
Otros gastos, por naturaleza	147.879	196.336	66.238	113.663
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	**37.922**	**223.632**	**3.112**	**123.163**
Ingresos financieros	-	-	-	-
Costos financieros	29.742	197.026	15.129	99.696
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	-	-		
Resultados por unidades de reajuste	10.523	- 13.648	10.611	- 12.947
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**18.703**	**12.958**	**- 1.406**	**10.520**
Gasto por impuestos a las ganancias	12.750	229	15.471	- 369
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	**5.953**	**12.729**	**- 16.877**	**10.889**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	6.829	23.249	6.310	20.635
Ganancia (pérdida)	**12.782**	**35.978**	**- 10.567**	**31.524**
Ganancia (pérdida), atribuible a				
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.953	12.729	- 16.877	10.889
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	6.829	23.249	6.310	20.635
Ganancia (pérdida)	**12.782**	**35.978**	**- 10.567**	**31.524**
Ganancia por acción básica				
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	87,80	247,13	- 72,58	216,53
Ganancia (pérdida) por acción básica	**87,80**	**247,13**	**- 72,58**	**216,53**

Estado de Resultados Integral. Estados financieros consolidados

	01-01-2015	01-01-2014	01-04-2015	01-04-2014
Estado del resultado integral	**20-07-8283**	**30-06-2014**	**30-06-2015**	**30-06-2014**
Ganancia (pérdida)	12.782	35.978	- 10.567	31.524
Resultado integral total	12.782	35.978	- 10.567	31.524
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	5.953	12.729	- 16.877	10.889
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	6.829	23.249	6.310	20.635
Ganancia (pérdida)	**12.782**	**35.978**	**- 10.567**	**31.524**

Estado de flujos de efectivo, método directo. Estados financieros consolidados	01-01-2015 30-06-2015	01-01-2014 30-06-2014
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	459.175	1.353.260
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	407.990	975.193
Pagos a y por cuenta de los empleados	170.711	146.315
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados , clasificados como actividades de opercaión	29.411	182.658
Impuestos a las ganancias pagados	421	2.579
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**- 149.358**	**46.515**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	54.968	75.794
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**- 54.968**	**- 75.794**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	46.714	3.698
Reembolso de préstamos	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	2.397	2.298
intereses pagados , clasificados como actividades de financiaciòn	-	-
otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	-	2.100
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**44.317**	**- 700**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 160.009	- 29.979
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	242.534	165.369
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**82.525**	**135.390**

Estado de Cambio en el Patrimonio. Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	245.400	346	60.501	260.460	566.707
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			12.782		12.782
Resultado integral			12.782		12.782
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-6.830	-6.830
Total incremento (disminución) en el patrimonio			12.782	-6.830	5.952
Patrimonio al final del periodo 30/06/2015	**245.400**	**346**	**73.283**	**253.630**	**572.659**

	Capital emitido		Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	245.400	-	13.373	312.715	571.488
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			35.978		35.978
Resultado integral			35.978		35.978
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-23.249	-23.249
Total incremento (disminución) en el patrimonio			35.978	-23.249	12.729
Patrimonio al final del periodo 30/06/2014	**245.400**	**-**	**49.351**	**289.466**	**584.217**

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 Interamericana 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 Interamericana 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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 30 de junio de 2015 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 al 30 de junio de 2015, 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.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2015 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en
consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

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:

	30/06/2015	**31/12/2014**
Unidades de fomento	24.982,96	24.627,10

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.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2015, 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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

i) Efectivo y Efectivo Equivalente (Continuación)

- 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 que 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 que se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presentan 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 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.

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

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

Activos financieros (Continuación)

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	**30-06-2015**	**31-12-2014**
Efectivo en caja	6.207	26.942
Saldos en bancos	76.318	215.592
Efectivo	**82.525**	**242.534**

Nota 4. Otros Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

Activos financieros corrientes	30-06-2015	31-12-2014
Contratos de Mutuos Hipotecarios	88.662	92.437
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	462.115	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 33.526	- 30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de	471.113	173.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	215.283	224.211
Provisión Cartera Securitizada	- 6.390	- 6.385
Bonos Minvu	15.013	51.240
Cuota fondo Inversiones	158.027	162.959
Total Activos financieros corrientes	**1.370.297**	**1.256.863**

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

- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados (Transa Securitizadora, subsidiaria, son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados, (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 30/06/2016.

- 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.

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.

Otros activos no financieros corrientes	**30-06-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-1	145.730	145.730
Servihabit S.A.	-	37.000
Patrimonio Común	17.000	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	**162.730**	**199.730**

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	**30-06-2015**	**31-12-2014**
Deudores Morosos	251.128	226.922
Provisión morosidad	- 46.792	- 45.049
Cta. Cte. Del Personal	3.429	13.961
Anticipo Honorarios	3.840	100
Fondos por rendir	5.081	11.438
Seguros por cobrar	40.605	31.150
Por Cobrar Patrimonios separados	26.342	5.418
Por Cobrar venta de propiedades	1.600	33.100
Pie Financiamiento propiedades	81.571	91.978
Otros Deudores	118.319	114.441
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**485.123**	**483.459**

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	30-06-2015	31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	218	190
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	2.605	884
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	15.389	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	26.738	20.473
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	11.500	11.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	7.901	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	5.957	5.957
76.464.570-7	Aisa	ADM. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	490	373
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACC. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	91.776	91.776
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	Mensual	Mensual	34.623	35.526
			TOTALES			**197.197**	**246.668**

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	30-06-2015	31-12-204
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	2.393	165
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	13.561	10.112
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	3.887	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo			12.789	12.789
			TOTALES			**32.630**	**37.344**

Nota 8. Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables (cartera securitizada). (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 01/07/2016 en adelante.

Otros activos financieros corrientes	**30-06-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-1	233.354	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	**233.354**	**334.425**

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	**BASES DE PREPARACION**	**METODO DE DEPRECIACION**	**VIDA UTIL**	**31-06-2015**	**31-12-2014**
Agustinas 657	Método del costo	Lineal	240 meses	153.500	153.500
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	16.840	11.737
Equipos y sistemas Informaticos	Método del costo	Lineal	36 meses	115.755	61.657
Depreciación acumulada				- 31.975	- 15.519
			TOTALES	**254.120**	**211.375**

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	88.002
Impuesto por Provisión Morosidad	48.571	10.200
Provisión incobrable relacionada	26.478	5.560
Impuesto por Provisión Honorarios	49.100	10.311
Impuesto por Provisión Vacaciones	6.887	1.446
Total otros activos financieros no corrientes	**550.091**	**115.519**

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 y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

Otros pasivos financieros corrientes								
Patrimonios	**Serie**	**Nº Cupones**		**Moneda**	**Amortizacion**	**Tasa**	**31-06-2015**	**31-12-2014**
Btra1	B		139	UF	Semestral	6,30%	244.983	234.227
Total deudas por títulos securitizados							**244.983**	**234.227**
60.706.069-k	Préstamo	Corfo		UF	Semestral	8,42%	4.858	4.799
Total otros pasivos financieros corrientes							**249.841**	**239.026**

- La deuda con Corfo, se cancela semestralmente 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:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**30-06-2015**	**31-12-2014**
Facturas por pagar	-	1.354
Retenciones por pagar	4.756	7.170
Recaudaciones por liquidar	178.651	188.455
Administracion por liquidar	104.205	147.928
Otras cuentas por pagar	37.486	35.103
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	592	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	3.745	2.620
Depósitos de terceros	12.597	9.301
Seguros por pagar	2.292	1.384
Por pagar patrimonios separados	138	-
Instrucciones Notariales	594.122	497.012
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**938.584**	**891.525**

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-06-2015	31-12-2014
Aporte Inicial	14.782	11.459
Provisión del Período	11.072	15.165
Importes utilizados	- 16.539	- 11.842
Total	**9.315**	**14.782**

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 y Crédito con la Corporación de Fomento a la producción.

El Detalle es el siguiente:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreedor	Tasa	30/06/2015	31/12/2014
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	479.430	714.095
Corfo	-	-	UF	Semestral	Corfo	8,42%	-	2.386
Total deudas							**479.430**	**716.481**

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 2015 y 2014, 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	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%**

Capital Emitido (Continuación)

Movimientos de Patrimonio.

Estado de Cambio en el Patrimonio. Estados financieros consolidados	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2015	245.400	346	60.501	260.460	566.707
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			12.782		12.782
Resultado integral			12.782		12.782
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-6.830	-6.830
Total incremento (disminución) en el patrimonio			12.782	-6.830	5.952
Patrimonio al final del periodo 30/06/2015	**245.400**	**346**	**73.283**	**253.630**	**572.659**

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de junio de 2015 y 2014 son los siguientes:

Rubro	30-06-2015	30-06-2014	Observación
Interés por activo a securitizar	6.860	4.998	(a)
Administración patrimonios separados	100.290	100.451	(b)
Interés por activos securitizados	19.056	117.845	(c)
Interés por cartera paralela	21.029	86.695	(d)
Utilidad Inmobiliaria	109.671	117.692	(e)
Utilidad endoso de contratos	28.463	85.857	(f)
Interes y gastos de cobranza	18.316	4.856	
Administración cartera	59.733	-	
Otros ingresos	14.708	52.992	
Total	**378.126**	**571.386**	

(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.

Nota 16. Ingresos Ordinarios (Continuación)

(c) Corresponde al interés generado por las carteras securitizadas de los Patrimonios Separados .

(d) Corresponde al interés generado por las carteras paralelas (inversiones de contratos de mutuos hipotecarios) de los Patrimonios Separados.

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

(f) 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.

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.

Nota 17. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados (continuación)

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, BTRA1-2 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 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. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30-06-2015	30-06-2014
Honorarios	41.590	36.238
Soporte Computacional	-	26.037
Insumos Oficina	1.138	6.111
Provisión Morosidad	2.585	- 11.825
Remuneración por admin. y custodia de los activos	3.192	12.736
Remuneración clasificadores de riesgo	4.081	10.672
Remuneración Auditores Externos	1.258	2.415
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	2.465	5.894
Gastos Judiciales	9.564	14.387
Pérdidas por prepagos	217	- 30
Pérdida liquidación de garantías	-	3.448
Arriendos	21.068	8.548
Honorarios por comisiones	14.995	8.252
Gastos por firma de contratos	3.616	5.580
Otros Gastos	42.110	67.873
Total	**147.879**	**196.336**

Nota 19. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30-06-2015	30-06-2014
Remuneraciones	185.569	152.261
Feriado Legal	- 5.467	- 3.997
Total	**180.102**	**148.264**

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30-06-2015	30-06-2014
Reajuste Activos securitizados	6.097	99.513
Reajuste Inversiones	5.853	25.046
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	- 7.364	- 36.797
Reajuste obligaciones por prepagos	- 6.787	- 131.725
Otros reajustes	12.724	30.315
Total	**10.523**	**- 13.648**

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	30-06-2015	31-12-2014
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	572.659	566.707
Ajuste Aplicación NIIF	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	**572.659**	**566.707**

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	30-06-2015	30-06-2014
Resultado Bajo PCGA en Chile	12.782	35.978
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	**12.782**	**35.978**

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	35.409	193	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Acfin, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfin y Concreses Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfin	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	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-dic-96	193	-	M$	-13.750	501.464
BTRA1-2	30-may-97	199	-	M$	-9.780	-40.004
BTRA1-3	10-mar-98	202	-	M$	-45.793	-78.816
BTRA1-4	24-oct-00	236	-	M$	-92.367	-1.715.107
BTRA1-5	27-dic-01	283	-	M$	-255.749	-6.387.500
BTRA1-6	02-nov-04	392	-	M$	-67.193	-1.457.318
BTRA1-7	30-dic-05	449	-	M$	-51.996	-1.124.579
BTRA1-8	06-jun-07	501	-	M$	-58.601	-1.311.312

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, BTRA1-2 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 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

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 30/06/2015	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/06/2015
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	38.507,25
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	51.932,08
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	93.913,87
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	95.161,03
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	91.300,39
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	208.667,76
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	269.666,84
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	42.953,62
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	69,90
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	227.793,63
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	57.221,00
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	89.431,11
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	61.502,76
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	17.731,18
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	87.808,58

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 2015 y 2014, 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$ 30-06-2015	M$ 30-06-2014
BTRA1	1.927	2.045
BTRA1-2	1.655	1.780
BTRA1-3	2.505	2.579
BTRA1-4	18.574	14.883
BTRA1-5	22.218	15.870
BTRA1-6	16.470	13.437
BTRA1-7	13.392	10.576
BTRA1-8	13.421	10.587
Totales	**90.162**	**71.757**

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de junio de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total 30-06-2015	Provisión total 30-06-2014	Efecto en resultado 30-06-2015	Efecto en resultado 30-06-2014
BTRA1	33.526	26.770	2.580	- 3.798
BTRA1-2	24.056	34.815	- 10.892	- 6.131
BTRA1-3	4.443	347	- 235	264
BTRA1-4	36.482	35.638	- 12.239	3.675
BTRA1-5	53.120	56.907	- 7.600	5.930
Totales	**151.627**	**154.477**	**- 28.386**	**- 60**

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de junio de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total 30-06-2015	Provisión total 30-06-2014	Efecto en resultado 30-06-2015	Efecto en resultado 30-06-2014
BTRA1	6.390	8.755	5	- 636
BTRA1-2	7.493	9.088	- 1.091	467
BTRA1-3	24.637	37.317	- 2.402	- 2.464
BTRA1-4	26.627	30.736	- 7.498	- 8.042
BTRA1-5	218.312	354.281	- 7.600	5.930
BTRA1-6	103.483	104.930	- 15.405	1.886
BTRA1-7	70.469	66.373	- 7.675	2.938
BTRA1-8	92.939	90.471	699	14.565
Totales	**550.350**	**701.951**	**- 40.967**	**14.644**

-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 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M$ 30-06-2015	M$ 30-06-2014
BTRA1	-	1.266
BTRA1-2	-	2.320
BTRA1-4	-	- 17.660
BTRA1-5	-	3.927
BTRA1-6	- 2.536	2.305
BTRA1-7	-	- 686
BTRA1-8	- 2.347	- 1.834
Totales	**- 4.883**	**- 10.362**

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

e) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Cantidad	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11%	127,39
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	528,05
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.259,47
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.610,67
Totales				**4.525,58**

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 ha financiado durante el año 29 contratos de arriendo con promesa de compraventa 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	**2015**	**2014**
	$	**$**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	12.782.000	35.978.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M$	**87,80**	**247,13**

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 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.