Razón Social: SERVIHABIT S.A.
RUT: 96.783.540-4

ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Para el período comparativo comprendido entre 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del activo de la Empresa correspondiente una disminución del 2,76%.

Para el período comparativo comprendido entre 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, en término del Estado de Situación Financiera, existe una variación en el total del pasivo corriente de la Empresa correspondiente a un aumento del 49,11.%

En el siguiente detalle se muestran indicadores y cifras relevantes:

Indicador Unidad	Unidad	sep-16	dic-15	Variación %
Liquidez corriente	veces	1,33	1,95	-31,79
Razón ácida	veces	1,33	1,95	-31,79
Deuda/Patrimonio	veces	6,18	7,01	-11,84
Deuda corto plazo/Deuda total	%	65,87	42,25	55,91
Deuda largo plazo/Deuda total	%	34,13	57,75	-40,90
Pasivos Corrientes		2.606.217	1.747.871	49,11
Pasivos Totales		3.956.512	4.137.142	-4,37
Patrimonio		640.066	589.706	8,54
Total Activos		4.596.578	4.726.848	-2,76

ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS.

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre 30 de septiembre de 2016 y 2015, presenta una variación del 87,04%.

Los ingresos de explotación han presentado un aumento del 23,46%, los gastos del personal han aumentado en un 14,93%, los otros gastos por naturaleza han aumentado en un 116,57%.

El detalle del análisis antes realizado es el siguiente:

RUBRO ESTADO DE RESULTADO	sep-16	sep-15	Variación %
Ingresos de Actividades Ordinarias	892.370	722.812	23,46
Gastos por beneficio a los empleados	417.279	363.084	14,93
Otros gastos por naturaleza	392.179	181.087	116,57
Depreciación y amortización	17.909	19.324	-7,32
Costos Financieros	129.605	223.136	-41,92
Resultado del periodo	71.114	38.020	87,04

DETALLE PRINCIPALES PARTIDAS DE BALANCE

Otros Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
Contratos de Mutuos Hipotecarios	938.626	1.143.934	2.042.902
Prov. Mora Mutuos Hipotecarios	- 25.895	- 44.128	- 104.871
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	313.312	493.673	173.379
Cuota Fondo de Inversiones	133.138	153.795	162.959
Bonos Minvu	2.818	10.328	51.240
Inversiones en Fondos Mutuos BTG Pactual Chile	-	-	105.150
Inversiones en Fondos Mutuos Bice Inversiones	30.000	-	-
Inversiones en Fondos Mutuos Larraín Vial	-	-	50.467
Total Activos financieros corrientes	**1.391.999**	**1.757.602**	**2.481.226**

Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
Deudores Morosos	631.066	633.112	633.433
Provisión Morosidad	- 191.540	- 165.741	- 45.049
Cta. Cte. Del Personal	23.818	10.976	14.061
Fondos por rendir	15.339	5.181	11.438
Cuentas por Cobrar P. Separado	6.799	2.674	7.772
Seguros por cobrar	29.391	43.904	55.807
Por Cobrar venta de Propiedades	69.600	29.594	33.100
Pie Contratos de Arriendos	457.491	183.761	91.978
Otras cuentas por cobrar	73.534	215.412	144.855
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	**1.115.498**	**958.873**	**947.395**

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	MONEDA	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	$ Chilenos	18.258	10.222	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	$ Chilenos	23.226	10.787	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	$ Chilenos	14.042	23.952	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	$ Chilenos	21.493	16.390	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	$ Chilenos	32.585	10.847	20.473
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	12.700	11.500	11.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	7.901	7.901	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	5.957	5.957	5.957
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	1.034	615	373
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	$ Chilenos	91.776	91.776	91.776
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	$ Chilenos	78.055	65.066	35.526
			TOTALES		**307.027**	**255.013**	**245.594**

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Recaudacion remesas	$ Chilenos	-	-	3.160
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Recaudacion remesas	$ Chilenos	39	-	1.477
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Recaudacion remesas	$ Chilenos	8.929	-	2.828
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Recaudacion remesas	$ Chilenos	-	-	2.925
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Recaudacion remesas	$ Chilenos	-	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	$ Chilenos	12.789	12.789	12.789
			TOTALES		**21.757**	**12.789**	**27.067**

Otros Activos Financieros No Corrientes

La cuenta otros activos financieros no corrientes, está compuesta por contratos de mutuos Hipotecarios endosables, valorizados al valor presente de los contratos a tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo. Se clasifica en no corriente los vencimientos desde el 01/10/2017 en adelante.

El detalle es el siguiente:

Descripción	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
Contratos de Mutuos Hipotecarios	335.089	614.941	1.580.963

Otros Activos No Financieros No Corrientes.

A raíz de los efectos de consolidación, la sociedad ha procedido a hacer una provisión en sus estados financieros, equivalentes al saldo negativo de los excedentes de los patrimonios separados BTRA1-2 y BTRA1-3.

Descripción	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
BTRA1-2 Excedente Negativo	102.060	71.805	32.566
BTRA1-3 Excedente Negativo	203.540	123.127	29.807
BTRA1-3 Perdida en colocación	41.537	62.305	89.996
Total efectivo	**347.137**	**257.237**	**152.369**

Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	30-09-2015	31-12-2015	01-01-2015
BTRA1-1	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	-	234.227
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	287.965	231.493	196.857
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	660.591	314.715	305.429
60.706.069-k	Préstamo	Corfo	UF	Semestral	8,42%	-	2.492	4.799
Totales						**948.556**	**548.700**	**741.312**

Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M$ 30-09-2016	M$ 31-12-2015	M$ 01-01-2015
Retenciones por pagar	12.395	12.738	7.170
Recaudaciones por liquidar	56.024	83.990	188.455
Seguros por pagar	13.879	3.939	4.189
Remuneración Administración Activos	2.839	1.738	1.808
Remuneración Administración Auditores	-	-	2.389
Remuneración Banco Custodio	-	2.306	7.060
Cuentas por pagar P. Separado	11.491	2.336	5.529
Honorarios por pagar	2.839	4.044	-
Depósitos de terceros	29.248	12.597	9.301
Instrucciones Notariales	890.842	675.998	497.012
Anticipo Endoso de Contratos	70.000	-	
Responsabilidad Endoso de Contratos	162.134	57.973	-
Reserva de Arriendos	33.942	22.185	1.384
Administración por liquidar	163.137	132.027	147.928
Otras cuentas por pagar	169.967	156.380	52.438
Total Cuentas por pagar	**1.618.737**	**1.168.251**	**924.663**

Otros Pasivos Financieros No Corrientes

- Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por Bonos de los Patrimonios Separados de Transa Securitizadora S.A. (Filial), denominados BTRA1-2 y BTRA1-3

El Detalle es el siguiente:

Patrimonios	Serie	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Tasa	30-09-2015	31-12-2015	01-01-2015
BTRA1-1	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	-	714.095
BTRA1-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	391.045	657.179	1.082.418
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	532.522	1.145.446	1.712.640
60.706.069-k	Préstamo	Corfo	UF	Semestral	8,42%	-	0	2.386
Totales						**923.567**	**1.802.625**	**3.511.539**

Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Rubro	30-09-2016	30-09-2015
Interés por contratos endosables (a)	30.763	94.006
Administración patrimonios separados (b)	168.287	151.053
Utilidad Inmobiliria (c)	344.341	190.671
Utilidada endosos de contratos (d)	80.780	60.781
Interés por contratos securitizados	63.315	93.264
Administración Cartera	187.568	102.364
Otros Ingresos	17.316	30.673
Total	**892.370**	**722.812**

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

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

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

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

Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	30-09-2016	30-09-2015
Insumos Oficina	9.515	1.967
Provisión Morosidad (*)	18.025	- 7.381
Gastos Por administración	8.902	15.289
Gastos Judiciales	45.824	15.074
Pérdidas por prepagos	4.315	2.683
Seguros	18.918	-
Arriendos	32.344	13.063
Honorarios por comisiones	48.806	25.394
Gastos firma de contratos	24.703	6.832
Rem. Administración de Activos	16.304	13.437
Rem. Clasificador de Riesgo	8.634	10.633
Rem. Auditores	2.032	3.820
Rem. Representantes Tenedores de Bonos	3.738	6.168
Otros Gastos	150.119	74.108
Total	**392.179**	**181.087**

Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

	M$	M$
Rubro	**30-09-2016**	**30-09-2015**
Remuneraciones	414.837	364.802
Feriado Legal	2.442	- 1.718
Total	**417.279**	**363.084**

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 111 contratos de arriendo con promesa de compraventa y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

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.