SERVIHABIT S.A.
RUT: 96783540-4

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis de las principales tendencias.

LIQUIDEZ		31/12/2017	31/12/2016
a- Liquidez Corriente	Veces	1,33	1,59
b- Razón Acida	Veces	1,27	1,59

Para el período comparativo comprendido entre el 31 de diciembre 2017 y 2016, el índice de liquidez presenta una disminución del 16,35%

ENDEUDAMIENTO		31/12/2017	31/12/2016
a- Razón de endeudamiento	Veces	5,78	3,77
b- Proporción Deuda de Corto Plazo	%	69,46	67,50
c- Proporción Deuda de Largo Plazo	%	30,54	32,50

El endeudamiento de la Sociedad para el período al 31 de diciembre 2017 aumento en un 53,32 % respecto de diciembre 2016.

RENTABILIDAD		31/12/2017	31/12/2016
a- Rentabilidad del Patrimonio	%	12,67	9,77
b- Rentabilidad del Activo	%	1,87	2,05
c- Utilidad por acción		610,26	414,73

RESULTADOS	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos Ordinarios	1.325.122	1.036.836
Gtos por Beneficio a los empleados	-755.567	-609.791
Otros gastos por Naturaleza	-465.445	-391.340
Gtos. Por Depreciación	-40.919	-24.109
Resultado Operacional	2.587.053	2.062.076
Ganancia (pérdida)	89.098	60.550

El resultado de la Empresa para los periodos comparativos entre el 31 de diciembre 2017 y 2016 presenta un aumento del 47,15 %

Los ingresos de explotación han presentado un aumento del 27,80%. Los gastos por beneficio a los empleados han presentado una disminución de 23,91%. Los otros gastos por naturaleza han disminuido en un 18,94%.

DETALLE DE PRINCIPALES PARTIDAS DE BALANCE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31/12/2017	31/12/2016
	M$	M$
Activos corrientes totales	3.755.891	2.510.681
Total de activos no corrientes	1.009.935	447.095
Total de activos	4.765.826	2.957.776
Pasivos corrientes totales	2.821.854	1.577.934
Total de pasivos no corrientes	1.240.644	759.790
Total de pasivos	4.062.498	2.337.724
Patrimonio	703.328	620.052
Total de patrimonio y pasivos	4.765.826	2.957.776

EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	M$	M$
Descripción	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Efectivo en caja	270	2.817
Saldos en bancos	309.411	162.223
Total efectivo	**309.681**	**165.040**

OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

	M$	M$
Descripción	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Contratos de Mutuos Hipotecarios	353.147	409.384
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	15.764	19.822
Cuota Fondo de Inversiones	105.476	127.204
Bonos Minvu	122.675	95.879
Total Activos financieros corrientes	**597.062**	**652.289**

DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Descripción	M$ 31/12/2017	M$ 31/12/2016
Contratos de Leasing en Cartera	746.639	278.668
Deudores Morosos	189.730	242.614
Provisión Morosidad	- 175.732	- 213.966
Cta. Cte. Del Personal	24.328	8.226
Fondos por rendir	7.285	10.538
Anticipo proveedores	43.515	-
Por Cobrar venta de Propiedades	8.096	41.000
Pie Contratos de Arriendos	837.720	400.790
Facturas por cobrar	1.764	-
Otras cuentas por cobrar	131.625	250.634
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	**1.814.970**	**1.018.504**

INVENTARIOS

La cuenta inventarios considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo.

Detalle de Inventarios.

	2017 M$	2016 M$
Saldo Inicial	-	-
Compras	7.294.624	3.210.038
Ventas	-7.126.162	-3.210.038
Valor neto	**168.462**	**-**

CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Descripción	M$ 31/12/2017	M$ 31/12/2016
Retenciones por pagar	13.299	19.240
Recaudaciones por liquidar	153.695	119.161
Documentos por pagar	173.096	173.629
Instrucciones Notariales	1.972.007	944.593
Anticipo Endoso de Contratos	-	70.000
Reserva de Arriendos	7.375	2.898
Administración por liquidar	372.253	136.001
Otras cuentas por pagar	91.296	75.352
Total Cuentas por pagar	**2.783.021**	**1.540.874**

INGRESOS ORDINARIOS

Rubro	M$ 01/01/2017 31/12/2017	M$ 01/01/2016 31/12/2016
Interés por activo a securitizar (a)	15.876	19.838
Administración patrimonios separados (b)	205.326	205.656
Utilidad Imobiliaria(c)	626.289	441.574
Utilidad Endosos de Contratos (d)	170.673	124.438
Administración de Cartera	220.247	197.601
Subsidios Originación	38.919	-
Otros ingresos	47.792	47.729
Total	**1.325.122**	**1.036.836**

OTROS GASTOS POR NATURALEZA

Rubro	M$ 01/01/2017 31/12/2017	M$ 01/01/2016 31/12/2016
Insumos Oficina	4.080	14.601
Provisión Morosidad	6.502	48.225
Honorarios Administrativos	44.909	-
Soporte Cumputacional	69.386	-
Gtos. De Administración	17.724	-
Seguros	13.516	13.623
Arriendos	41.544	40.929
Honorarios por Comisiones	126.291	68.686
Gastos por Firma de contratos	14.362	40.705
Otros Gastos	127.131	164.571
Total	**465.445**	**391.340**

GASTOS POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

	M$	M$
	01/01/2017	**01/01/2016**
Rubro	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Remuneraciones	749.645	607.067
Feriado Legal	5.922	2.724
Total	**755.567**	**609.791**

POLITICAS DE GESTION DE RIESGO

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

Riesgo de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

GANANCIA BASICA POR ACCIÓN

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

	M$	M$
	01/01/2017	**01/01/2016**
Ganancias (pérdidas) por Acción	**31/12/2017**	**31/12/2016**
	$	**$**
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básic	89.098	60.550
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	**610,26**	**414,73**