

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

Naturaleza

Estado de Resultados Por Función

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 Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A. y afiliadas, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representación incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control



interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Base de contabilización

Tal como se describe en notas a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones normativas, la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió oficio circular N° 856 instruyendo a todas las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo 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 impuesto de primera categoría introducida por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.



Raimundo López
Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 25 de Marzo de 2015

Estado de situación financiera consolidado

Activos corrientes

	31-12-2014	31-12-2013
Efectivo y equivalentes al efectivo	242.534	165.369
Otros activos financieros corrientes	1.256.863	3.064.807
Otros activos no financieros corrientes	199.730	237.773
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	483.459	1.198.942
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	246.668	179.885
Activos corrientes totales	2.429.254	4.846.776

Activos no corrientes

Otros activos financieros no corrientes	334.425	2.380.187
Otros activos no financieros no corrientes	-	110.765
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	3.339	2.032
Propiedades, planta y equipo	211.375	100.629
Activos por impuestos diferidos	115.073	98.083
Total de activos no corrientes	664.212	2.691.696
Total de activos	3.093.466	7.538.472

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes	239.026	683.435
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	891.525	854.761
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	37.344	17.313
Otras provisiones a corto plazo	14.782	11.459
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	-	2.579
Pasivos corrientes totales	1.182.677	1.569.547

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros no corrientes	716.481	4.708.700
Otros pasivos no financieros no corrientes	627.601	688.737
Total de pasivos no corrientes	1.344.082	5.397.437
Total de pasivos	2.526.759	6.966.984

Patrimonio

Capital emitido	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	60.501	13.373
Otras reservas	346	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	306.247	258.773
Participaciones no controladoras	260.460	312.715
Patrimonio total	566.707	571.488
Total de patrimonio y pasivos	3.093.466	7.538.472

Estado del resultado, por naturaleza consolidado**01-01-2014****01-01-2013****Ganancia (pérdida)****31-12-2014****31-12-2013**

Ingresos de actividades ordinarias	813.112	1.125.866
Gastos por beneficios a los empleados	312.668	279.335
Gasto por depreciación y amortización	6.637	7.481
Otros gastos, por naturaleza	343.318	510.385
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	150.489	328.665
Ingresos financieros	14.004	29.859
Costos financieros	97.446	445.579
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	- 101.333	-
Resultados por unidades de reajuste	15.851	- 16.000
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	- 18.435	- 103.055
Gasto por impuestos a las ganancias	- 11.575	4.810
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	- 6.860	- 107.865
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	53.988	69.668
Ganancia (pérdida)	47.128	- 38.197

Ganancia (pérdida), atribuible a

Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	- 6.860	- 107.865
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	53.988	69.668
Ganancia (pérdida)	47.128	- 38.197

Ganancia por acción básica

Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	324	- 262
Ganancia (pérdida) por acción básica	324	- 262

Estado de Resultados Integral. Estados financieros consolidados**31-12-2014****31-12-2013****Estado del resultado integral**

Ganancia (pérdida)	47.128	- 38.197
Resultado integral total	47.128	- 38.197

Resultado integral atribuible a

Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	- 6.860	- 107.865
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	53.988	69.668
Ganancia (pérdida)	47.128	- 38.197

Estado de flujos de efectivo, método directo. Estados financieros consolidados	01-01-2014	01-01-2013
	31-12-2014	31-12-2013
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.487.235	2.597.113
Otros cobros por actividades de operación	-	25.659
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	823.721	2.099.207
Pagos a y por cuenta de los empleados	312.668	279.335
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados , clasificados como actividades de operación	76.943	420.527
Impuestos a las ganancias pagados	2.579	5.991
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	271.324	- 182.288
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	117.384	499
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	- 117.384	- 499
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	121	12.475
Reembolso de préstamos	16.645	3.167
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	48.508	34.167
intereses pagados , clasificados como actividades de financiación	-	-
otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	- 11.743	- 23.049
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	- 76.775	- 47.908
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	77.165	- 230.695
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	165.369	396.064
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	242.534	165.369

Estado de Cambio en el Patrimonio. Estados financieros consolidados

	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)		47.128		47.128
Resultado integral		47.128		47.128
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales		346		346
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control			-52.255	-52.255
Total incremento (disminución) en el patrimonio		47.474	-52.255	-4.781
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	245.400	60.847	260.460	566.707

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2013	245.400	51.570	382.383	679.353
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)		-38.197		-38.197
Resultado integral		-38.197		-38.197
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control			-69.668	-69.668
Total incremento (disminución) en el patrimonio		-38.197	-69.668	-107.865
Patrimonio al final del periodo 31/12/2013	245.400	13.373	312.715	571.488

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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 31 de diciembre de 2014 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 31 de diciembre de 2014, 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 de Servihabit S.A, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y al 31 de diciembre de 2013 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses, terminados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2014 al 31 de diciembre de 2014, enero 2013 al 31 de diciembre de 2013.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación (NIIF).

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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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:

	31/12/2014	31/12/2013
Unidades de fomento	24.627,10	23.309,56

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 2013, 31 de Diciembre de 2013 y 31 de diciembre 2014 y 2013, sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2014, 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 accionaria 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.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)

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. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

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

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

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

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados (Continuación)**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	31-12-2014	31-12-2013
Efectivo en caja	26.942	4.821
Depósito a plazo	-	34.198
Saldos en bancos	215.592	126.350
Efectivo	242.534	165.369

Nota 4. Otros Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

Activos financieros corrientes	31-12-2014	31-12-2013
Contratos de Mutuos Hipotecarios	92.437	96.969
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	589.967	1.404.461
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 30.945	- 63.531
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de	173.379	177.281
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	224.211	790.619
Provisión Cartera Securitizada	- 6.385	- 55.569
Fondos MutuosBTG Pactual Adm. General de Fondos	-	382.608
Fondos Mutuos Euroamerica	-	58.220
Bonos Minvu	51.240	82.590
Cuota fondo Inversiones	162.959	167.831
Fondos Mutuos Larraín Vial	-	23.328
Total Activos financieros corrientes	1.256.863	3.064.807

- 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 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 31/12/2015.
- 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.

Otros Activos Financieros Corriente (Continuación)

- 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.

Otros activos no financieros corrientes	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1-1	145.730	145.730
BTRA1-2	-	18.649
BTRA1-3	-	73.394
Servihabit S.A.	37.000	-
Patrimonio Común	17.000	-
Total Otros activos no financieros corrientes	199.730	237.773

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31-12-2014	31-12-2013
Deudores Morosos	226.922	579.493
Provisión morosidad	- 45.049	-
Cta. Cte. Del Personal	13.961	2.228
Anticipo Honorarios	100	21.994
Fondos por rendir	11.438	7.145
Seguros por cobrar	31.150	28.494
Por Cobrar Patrimonios separados	5.418	1.617
Por Cobrar venta de propiedades	33.100	154.107
Pie Financiamiento propiedades	91.978	121.382
Por cobrar venta de cartera	-	152.708
Otros Deudores	114.441	129.774
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	483.459	1.198.942

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	31-12-2014	31-12-2013
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	190	-
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	884	-
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	18.871	2.628
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	19.319	4.097
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	15.981	3.722
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	17.917	9.975
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	20.473	9.167
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	Préstamo	Mensual	Mensual	11.500	7.300
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	373	252
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	35.526	37.110
TOTALES						246.668	179.885

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	31-12-2014	31-12-2013
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	165	-
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.112	-
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	3.160	1.571
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	3.888	2.953
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo			12.789	12.789
TOTALES						37.344	17.313

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 01/01/2016 en adelante.

Otros activos financieros corrientes	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1-1	334.425	561.476
BTRA1-2	-	484.265
BTRA1-3	-	1.334.446
Total otros activos financieros no corrientes	334.425	2.380.187

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2014	31-12-2013
Agustinas 657	Método del costo	Lineal	240 meses	153.500	100.000
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	11.737	13.663
Equipos y sistemas Informaticos	Método del costo	Lineal	36 meses	61.657	-
Depreciación acumulada				- 15.519	- 13.034
TOTALES				211.375	100.629

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	45.048	9.460
Provisión incobrable relacionada	26.478	5.560
Impuesto por Provisión Honorarios	42.601	8.946
Impuesto por Provisión Vacaciones	14.782	3.105
Total otros activos financieros no corrientes	547.964	115.073

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, línea de crédito bancaria (Banco Santander) 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	31-12-2014	31-12-2013
Btra1	B	139	UF	Semestral	6,30%	234.227	208.557
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	-	186.325
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	7,40%	-	271.994

Total deudas por títulos securitizados**234.227 666.876**

97.036.000-k	LC	Banco Santander	\$	Mensual	13,00%	-	12.000
60.706.069-k	Préstamo	Corfo	UF	Semestral	8,42%	4.799	4.559

Total pasivos bancarios**4.799 16.559****Total otros pasivos financieros corrientes****239.026 683.435**

- 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	31-12-2014	31-12-2013
Facturas por pagar	1.354	3.496
Retenciones por pagar	7.170	8.069
Recaudaciones por liquidar	188.455	106.907
Administracion por liquidar	147.928	2.227
Otras cuentas por pagar	35.103	77.102
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	615	1.788
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	583	2.389
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	2.620	7.060
Depósitos de terceros	9.301	7.640
Seguros por pagar	1.384	4.846
Por pagar patrimonios separados	-	50
Instrucciones Notariales	497.012	633.187
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	891.525	854.761

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

La deuda que se presenta de M\$ 50, 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

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-12-2014	31-12-2013
Aporte Inicial	11.459	13.717
Provisión del Período	15.165	14.312
Importes utilizados	-11.842	-16.570
Total	14.782	11.459

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	Nº Cupones	Moneda	Amortizacion	Acreedor	Tasa	31/12/2014	31/12/2013
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	714.095	1.112.614
BTRA1-2	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	-	1.402.939
BTRA1-3	B	244	UF	Semestral	Inversionista	7,40%	-	2.186.374
Corfo	-	-	UF	Semestral	Corfo	8,42%	2.386	6.773
Total deudas							716.481	4.708.700

PATRIMONIOS	1- 2 AÑOS	2- 3 AÑOS	3-4 AÑOS	4- 5 AÑOS	5- Y MAS AÑOS	TOTAL
BTRA1	714.095	-	-	-	-	714.095
Corfo	2.386	-	-	-	-	2.386
Totales	716.481	-	-	-	-	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 artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, 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 2014 y 2013, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones Pagadas	N° 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	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)		47.128		47.128
Resultado integral		47.128		47.128
Incrementos (disminuciones) por otros cambios patrimoniales		346		346
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control			-52.255	-52.255
Total incremento (disminución) en el patrimonio		47.474	-52.255	-4.781
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	245.400	60.847	260.460	566.707

	Capital emitido	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2013	245.400	51.570	382.383	679.353
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)		-38.197		-38.197
Resultado integral		-38.197		-38.197
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control			-69.668	-69.668
Total incremento (disminución) en el patrimonio		-38.197	-69.668	-107.865
Patrimonio al final del periodo 31/12/2013	245.400	13.373	312.715	571.488

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

Rubro	31-12-2014	31-12-2013	Observación
Interés por activo a securitizar	9.880	8.921	(a)
Administración patrimonios separados	201.570	183.272	(b)
Administración seguros	-	83.700	(c)
Interés por activos securitizados	50.906	283.442	(d)
Interés por cartera paralela	65.910	157.392	(e)
Utilidad Inmobiliaria	281.174	303.843	(f)
Utilidad endoso de contratos	121.789	73.292	(g)
Interes y gastos de cobranza	33.315	30.804	
Administración cartera	22.625	-	
Otros ingresos	25.943	1.200	
Total	813.112	1.125.866	

(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 el 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 efectuó 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 efectuó 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, 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	31-12-2014	31-12-2013
Honorarios	129.206	124.480
Soporte Computacional	41.165	69.826
Insumos Oficina	11.505	15.265
Provisión Morosidad	19.488	10.585
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	8.197	8.376
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	7.744
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	10.808
Remuneración clasificadores de riesgo	14.908	20.698
Remuneración Auditores Externos	2.395	4.751
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	3.489	13.678
Gastos Judiciales	4.387	19.668
Pérdidas por prepagos	-657	3.881
Pérdida liquidación de garantías	1.219	-10.970
Cuotas Impagas	-	43.660
Arriendos	39.929	41.292
Honorarios por comisiones	20.094	17.773
Gastos por firma de contratos	9.675	10.055
Gastos por mantención de propiedades	1.705	2.932
Otros Gastos	36.613	95.883
Total	343.318	510.385

Nota 19. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2014	31-12-2013
Remuneraciones	306.957	275.290
Finiquitos	2.389	4.559
Feriado Legal	3.322	- 514
Total	312.668	279.335

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2014	31-12-2013
Reajuste Activos securitizados	48.231	67.821
Reajuste Inversiones	21.230	28.700
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-21.948	-27.794
Reajuste obligaciones por prepagos	-49.112	-98.685
Otros reajustes	17.450	13.958
Total	15.851	-16.000

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2014	31-12-2013
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	566.707	571.488
Ajuste Aplicación NIIF	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	566.707	571.488

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2014	31-12-2013
Resultado Bajo PCGA en Chile	47.128	-38.197
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	47.128	-38.197

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

Patrimonio	Fecha	Número	Activos	Administrador	Administrador	Coordinador
Separado	inscripción	inscripción	Securitizados	Primario	Maestro	General
BTRA1-1	35.409	193	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	35.864	202	Mutuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Acfín y Concreces Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	38.293	392	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Separado	inscripción	inscripción	excedentes	del periodo	acumulados
BTRA1-1	10-dic-96	193	- M\$	-15.851	508.102
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-63.178	-29.807
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-106.707	-32.566
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-214.246	-1.600.335
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-489.924	-6.047.092
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-181.742	-1.370.933
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-124.893	-1.057.774
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-146.472	-1.235.414

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 mínimo 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 plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó 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 efectuó 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	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
Separado	subordinado	nemotécnico	anual	
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 31/12/2014	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2014
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	47.732,07
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	60.173,53
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	93.797,31
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	107.270,06
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	88.470,33
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	222.587,40
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	261.923,56
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	51.579,14
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	83,9125
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	222.303,81
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	63.143,30
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	87.484,37
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	66.247,89
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	17.262,80
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	84.653,55

d) Gastos Patrimonios Separados

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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\$	M\$
	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	8.197	8.853
BTRA1-2	6.912	8.185
BTRA1-3	10.365	11.424
BTRA1-4	58.661	64.643
BTRA1-5	63.636	66.909
BTRA1-6	54.974	57.350
BTRA1-7	43.384	44.695
BTRA1-8	43.304	44.386
Totales	289.433	306.445

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	- 30.945	- 31.067	- 1.553	- 6.254
BTRA1-2	- 27.483	- 31.658	- 2.468	- 5.140
BTRA1-3	- 4.434	- 4.427	- 246	- 3.083
BTRA1-4	- 48.721	- 32.484	- 17.988	- 1.451
BTRA1-5	- 60.719	- 51.810	- 11.703	- 355
Totales	- 172.302	- 151.446	- 29.022	- 873

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
BTRA1	- 6.385	- 9.545	- 2.646	- 2.165
BTRA1-2	- 8.585	- 8.760	- 2.231	- 11.515
BTRA1-3	- 27.039	- 40.431	- 11.213	- 3.385
BTRA1-4	- 34.125	- 39.413	- 3.163	- 4.854
BTRA1-5	- 198.305	- 290.605	- 76.629	- 157.713
BTRA1-6	- 118.887	- 104.730	- 19.805	- 13.336
BTRA1-7	- 78.142	- 64.471	- 17.148	- 8.063
BTRA1-8	- 92.240	- 77.145	- 19.255	- 4.050
Totales	- 563.708	- 635.100	- 35.212	- 161.595

-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 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	M\$		M\$	
	31-12-2014		31-12-2013	
BTRA1		1.219		947
BTRA1-2		2.231	-	11.515
BTRA1-3		-	-	1.026
BTRA1-4	-	25.580	-	29.699
BTRA1-5		4.776		16.928
BTRA1-6	-	2.216		4.503
BTRA1-7	-	660	-	18.902
BTRA1-8		8.389		26
Totales	-	11.841	-	38.738

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.

c) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Cantidad	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11%	150,25
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	8%	540,79
Mutuos Hipotecarios	9	Mutuocentro S.A.	8%	2.419,25
Leasing habitacional	5	Leasing Chile S.A.	8%	1.728,12
Totales				4.838,41

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

Administración de Riesgo (Continuación)

- 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 dividiendo el resultado atribuible a los accionistas de la compañía con el promedio ponderado de las acciones comunes.

Ganancias (pérdidas) por Acción	2014 \$	2013 \$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	47.128.000	-38.197.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	324 -	262

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 31 de diciembre de 2014 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.