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

Señores Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoria 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 2015 y 2014 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha 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 error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 están exentos de representación incorrectas significativas.

Una auditoria comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. 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.

RAIMUNDO LOPEZ
AUDITORES • CONSULTORES ASOCIADOS

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 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los mencionados estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por AMR Auditores Consultores S.P.A. quien con fecha 24 de marzo de 2016 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Raimundo López L.
Rut 6.467.023-9

RAIMUNDO LOPEZ AUDITORES CONSULTORES

Santiago, 24 de marzo de 2016

AMR AUDITORES CONSULTORES

Informe de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoria 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 2015 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 están exentos de representación incorrectas significativas.

Una auditoria comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. 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.

AMR AUDITORES CONSULTORES

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 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de Servihabit S.A. Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2014, preparados de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe con fecha de 25 de Marzo de 2015

Andrés Morales Romero
R.U.T.: 10.651.859-9

Santiago, 24 de marzo de 2016

AMR AUDITORES CONSULTORES

AMR Auditores Consultores Spa

Estado de situación financiera consolidado

Activos corrientes	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Efectivo y equivalentes al efectivo	75.775	242.534
Otros activos financieros corrientes	916.091	1.256.863
Otros activos no financieros corrientes	203.027	199.730
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	475.084	483.459
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	257.190	246.668
Activos corrientes totales	**1.927.167**	**2.429.254**
Activos no corrientes		
Otros activos financieros no corrientes	-	334.425
Otros activos no financieros no corrientes	-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	3.338	3.339
Propiedades, planta y equipo	281.125	211.375
Activos por impuestos diferidos	153.358	115.073
Total de activos no corrientes	**437.821**	**664.212**
Total de activos	**2.364.988**	**3.093.466**
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	2.492	239.026
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.083.786	891.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	26.254	37.344
Otras provisiones a corto plazo	15.625	14.782
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	2.506	-
Otros Pasivos, no financieros corrientes	57.973	-
Pasivos corrientes totales	**1.188.636**	**1.182.677**
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes		716.481
Otros pasivos no financieros no corrientes	586.646	627.601
Total de pasivos no corrientes	**586.646**	**1.344.082**
Total de pasivos	**1.775.282**	**2.526.759**
Patrimonio		
Capital emitido	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	108.408	60.501
Otras reservas	346	346
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**354.154**	**306.247**
Participaciones no controladoras	235.552	260.460
Patrimonio total	**589.706**	**566.707**
Total de patrimonio y pasivos	**2.364.988**	**3.093.466**

Estado del resultado, por naturaleza consolidado	01-01-2015	01-01-2014
Ganancia (pérdida)	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Ingresos de actividades ordinarias	751.608	827.116
Gastos por beneficios a los empleados	452.860	312.668
Gasto por depreciación y amortización	23.375	6.637
Otros gastos, por naturaleza	355.234	343.318
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	**- 79.861**	**164.493**
Ingresos financieros	-	-
Costos financieros	564	97.446
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	28.670	- 101.333
Resultados por unidades de reajuste	50.086	15.851
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	**- 1.669**	**- 18.435**
Gasto por impuestos a las ganancias	- 24.669	- 11.575
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	**23.000**	**- 6.860**
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	24.907	53.988
Ganancia (pérdida)	**47.907**	**47.128**
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	23.000	- 6.860
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	24.907	53.988
Ganancia (pérdida)	**47.907**	**47.128**
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	329	324
Ganancia (pérdida) por acción básica	**329**	**324**

Estado de Resultados Integral. Estados financieros consolidados	01-01-2015	01-01-2014
Estado del resultado integral	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Ganancia (pérdida)	47.907	47.128
Resultado integral total	47.907	47.128
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	23.000	- 6.860
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	24.907	53.988
Ganancia (pérdida)	**47.907**	**47.128**

Estado de flujos de efectivo, método directo. Estados financieros consolidados	01-01-2015 31-12-2015	01-01-2014 31-12-2014
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	771.993	1.487.235
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	387.607	823.721
Pagos a y por cuenta de los empleados	452.860	312.668
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Intereses pagados , clasificados como actividades de operación	-	76.943
Impuestos a las ganancias pagados	12.779	2.579
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**- 81.253**	**271.324**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	93.126	117.384
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de la inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**- 93.126**	**- 117.384**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	45.729	121
Reembolso de préstamos	5.298	16.645
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	32.811	48.508
intereses pagados , clasificados como actividades de financiación	-	-
otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	-	- 11.743
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**7.620**	**- 76.775**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 166.759	77.165
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	242.534	165.369
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**75.775**	**242.534**

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)			47.907		47.907
Resultado integral			47.907		47.907
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-24.908	-24.908
Total incremento (disminución) en el patrimonio			47.907	-24.908	22.999
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	**245.400**	**346**	**108.408**	**235.552**	**589.706**

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participaciones no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2014	245.400	346	13.373	312.715	571.834
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			47.128		47.128
Resultado integral			47.128		47.128
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			47.128	-52.255	-5.127
Patrimonio al final del periodo 31/12/2014	**245.400**	**346**	**60.501**	**260.460**	**566.707**

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

	31/12/2015	31/12/2014
Unidades de fomento	25.629,09	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.

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	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Efectivo en caja	506	26.942
Saldos en bancos	75.269	215.592
Efectivo	**75.775**	**242.534**

Nota 4. Otros Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

Activos financieros corrientes	31-12-2015	31-12-2014
Contratos de Mutuos Hipotecarios	258.295	92.437
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados	-	589.967
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	-	- 30.945
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de	493.673	173.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	-	224.211
Provisión Cartera Securitizada	-	- 6.385
Bonos Minvu	10.328	51.240
Cuota fondo Inversiones	153.795	162.959
Total Activos financieros corrientes	**916.091**	**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 30/09/2016.

- 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	**31-12-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-1	-	145.730
Servihabit S.A.	-	37.000
Patrimonio Común	203.027	17.000
Total Otros activos no financieros corrientes	**203.027**	**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	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Deudores Morosos	222.050	226.922
Provisión morosidad	- 165.741	- 45.049
Cta. Cte. Del Personal	5.001	13.961
Anticipo Honorarios	5.975	100
Fondos por rendir	5.181	11.438
Seguros por cobrar	15.993	31.150
Por Cobrar Patrimonios separados	-	5.418
Por Cobrar venta de propiedades	29.594	33.100
Pie Financiamiento propiedades	183.761	91.978
Otros Deudores	173.270	114.441
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**475.084**	**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	31-12-2015	31-12-2014
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	1.879	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	262	190
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	36	884
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.222	18.871
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.787	19.319
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	23.952	15.981
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	16.390	17.917
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.847	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	615	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	65.066	35.526
			TOTALES			**257.190**	**246.668**

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	VENCIMIENTOS	AMORTIZACIONES	31-12-2015	31-12-204
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	138	-
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	2.392	165
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Pago de gastos y honorarios	Mensual	Mensual	10.935	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	-	3.888
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo			12.789	12.789
			TOTALES			**26.254**	**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 01/01/2017 en adelante.

Otros activos financieros no corrientes	**31-12-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-1	-	334.425
Total otros activos financieros no corrientes	**-**	**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**	**31-12-2015**	**31-12-2014**
Agustinas 657	Método del costo	Lineal	240 meses	153.500	153.500
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	16.763	11.737
Equipos y sistemas Informáticos	Método del costo	Lineal	36 meses	149.757	61.657
Depreciación acumulada				- 38.895	- 15.519
			TOTALES	**281.125**	**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	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	165.741	37.292
Provisión incobrable relacionada	26.478	5.958
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	12.267
Impuesto por Provisión Vacaciones	15.626	3.554
Total otros activos financieros no corrientes	**677.147**	**153.358**

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	31-12-2015	31-12-2014
Btra1	B		139	UF	Semestral	6,30%	-	234.227
Total deudas por títulos securitizados							**-**	**234.227**
60.706.069-k	Préstamo	Corfo		UF	Semestral	8,42%	2.492	4.799
Total otros pasivos financieros corrientes							**2.492**	**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	31-12-2015	31-12-2014
Facturas por pagar	538	1.354
Retenciones por pagar	10.908	7.170
Recaudaciones por liquidar	83.990	188.455
Administración por liquidar	132.027	147.928
Otras cuentas por pagar	143.713	35.103
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	-	615
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	-	583
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	-	2.620
Depósitos de terceros	12.597	9.301
Reservas	22.185	1.384
Remuneraciones por pagar	1.830	-
Instrucciones Notariales	675.998	497.012
Total Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**1.083.786**	**891.525**

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
Aporte Inicial	14.782	11.459
Provisión del Período	16.059	15.165
Importes utilizados	- 15.216	- 11.842
Total	**15.625**	**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	31/12/2015	31/12/2014
Btra1	B	139	UF	Semestral	Inversionista	6,30%	-	714.095
Corfo	-	-	UF	Semestral	Corfo	8,42%	-	2.386
Total deudas							**-**	**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)			47.907		47.907
Resultado integral			47.907		47.907
Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-24.908	-24.908
Total incremento (disminución) en el patrimonio			47.907	-24.908	22.999
Patrimonio al final del periodo 31/12/2015	**245.400**	**346**	**108.408**	**235.552**	**589.706**

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014	Observación
Interés por activo a securitizar	10.434	9.880	(a)
Administración patrimonios separados	203.277	201.570	(b)
Interés por activos securitizados	-	50.906	(c)
Interés por cartera paralela	-	65.910	(d)
Utilidad Inmobiliaria	287.150	281.174	(e)
Utilidad endoso de contratos	63.563	121.789	(f)
Interes y gastos de cobranza	18.315	33.315	
Administración cartera	135.522	22.625	
Otros ingresos	33.347	39.947	
Total	**751.608**	**827.116**	

(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	31-12-2015	31-12-2014
Honorarios	91.607	129.206
Soporte Computacional	-	41.165
Insumos Oficina	9.594	11.505
Provisión Morosidad	120.693	19.488
Remuneración por admin. y custodia de los activos	-	8.197
Remuneración clasificadores de riesgo	-	14.908
Remuneración Auditores Externos	-	2.395
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	-	3.489
Gastos Judiciales	18.536	4.387
Pérdidas por prepagos	-	- 657
Pérdida liquidación de garantías	-	1.219
Arriendos	44.339	39.929
Honorarios por comisiones	38.806	20.094
Gastos por firma de contratos	9.461	9.675
Otros Gastos	22.198	38.318
Total	**355.234**	**343.318**

Nota 19. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014
Remuneraciones	452.017	306.957
Finiquitos	-	2.389
Feriado Legal	843	3.322
Total	**452.860**	**312.668**

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2015	31-12-2014
Reajuste Activos securitizados	-	48.231
Reajuste Inversiones	20.739	21.230
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-	- 21.948
Reajuste obligaciones por prepagos	-	- 49.112
Otros reajustes	29.347	17.450
Total	**50.086**	**15.851**

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
Patrimonio Bajo PCGA en Chile	589.706	566.707
Ajuste Aplicación NIIF	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	**589.706**	**566.707**

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
Resultado Bajo PCGA en Chile	47.907	47.128
Resultado Aplicación NIIF	-	-
Resultado de acuerdo a NIIF	**47.907**	**47.128**

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
BTRA1-2	30-may-97	199	- M$	-40.836	-71.805
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M$	-89.291	-123.127
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M$	-238.769	-1.901.517
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M$	-706.894	-6.989.823
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M$	-236.774	-1.661.173
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M$	-124.230	-1.223.257
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M$	-117.760	-1.401.355

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 BTRA1-2 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**
BTRA1-2	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
BTRA1-2	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 31/12/2015	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2015
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	0	139.000,00	0,00
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	34.674,33
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	56.972,80
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	82.835,36
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	94.220,91
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	194.836,59
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	277.638,77
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	33.059,49
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	53,83
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	233.419,02
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	39.288,95
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	91.421,17
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	56.644,82
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	18.212,26
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	88.886,22

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 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	31-12-2015	31-12-2014
BTRA1-2	7.889	7.182
BTRA1-3	11.287	10.769
BTRA1-4	69.263	60.949
BTRA1-5	73.503	66.118
BTRA1-6	71.022	57.118
BTRA1-7	49.596	45.076
BTRA1-8	49.546	44.993
Totales	**332.106**	**292.205**

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	Provisión total		Efecto en resultado	
Patrimonio	**31-12-2015**	**31-12-2014**	**31-12-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-2	16.972	28.555	- 10.510	- 2.564
BTRA1-3	-	4.607	- 4.435	256
BTRA1-4	36.028	50.621	- 12.693	18.690
BTRA1-5	56.198	63.087	- 4.522	12.159
BTRA1-6	17.324	-	17.324	-
Totales	**126.522**	**146.870**	**- 14.836**	**28.541**

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle es el siguiente:

	Provisión total		Efecto en resultado	
Patrimonio	**31-12-2015**	**31-12-2014**	**31-12-2015**	**31-12-2014**
BTRA1-2	5.743	8.920	- 2.841	309
BTRA1-3	21.413	28.094	- 5.626	- 11.650
BTRA1-4	26.238	35.456	- 7.287	- 3.286
BTRA1-5	296.985	206.039	98.679	- 79.618
BTRA1-6	148.410	123.524	29.522	20.577
BTRA1-7	76.922	81.190	- 1.221	17.817
BTRA1-8	84.285	95.837	- 7.955	20.066
Totales	**659.996**	**579.060**	**103.271**	**- 35.785**

d) Gastos Patrimonios Separados (continuación)

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

Patrimonio	M$ 31-12-2015	M$ 31-12-2014
BTRA1-2	3.221	2.318
BTRA1-3	- 6.723	-
BTRA1-4	-	- 26.578
BTRA1-5	3.306	4.962
BTRA1-6	- 2.536	- 2.302
BTRA1-7	-	- 687
BTRA1-8	- 7.895	8.716
Totales	**- 10.627**	**- 13.571**

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

e) Activos a Securitizar

Originador	Número contratos 2015	Valor presente 2015	Número contratos 2014	Valor presente 2014
		UF		UF
Leasing Chile S.A.	-	-	4	1.449,67
Credycasa	1	61,12	1	103,97
Mutuocentro	18	4.612,44	5	1.171,98
Las Americas	1	296,71	-	-
Hipotecaria Valoriza S.A.	5	2.570,66	1	515,05
Cruz Blanca	2	130,20		
Totales	27	7.671,13	11	3.241

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 ha financiado durante el año 80 contratos de arriendo con promesa de compraventa y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

Nota 24. 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 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	47.907.000	47.128.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M$	**329**	**324**

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.

Nota 30. Hechos Posteriores

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 diciembre de 2015 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.