

Informe de los Auditores Externos referido a los
Estados Financieros Consolidados al 31 de Diciembre de 2011.

Razón Social: Raimundo López Auditores Consultores Asociados Ltda.
R.U.T.: 78.194.160-3

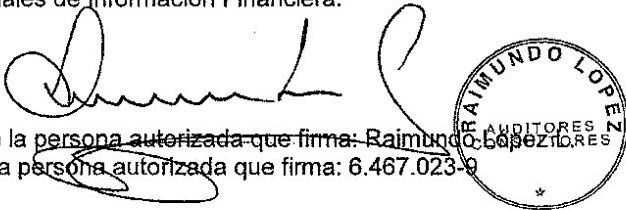
Señores Directores y Accionistas de Servihabit S.A.

Hemos efectuado una auditoria a los estados de situación financiera consolidado de **Servihabit S.A.** y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros consolidados, que incluyen sus correspondientes notas, es responsabilidad de la administración de **Servihabit S.A.** Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría que efectuamos.

Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con 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 de que los estados financieros consolidados están exentos de errores significativos. Una Auditoría comprende un examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones reveladas en los estados financieros consolidados. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que nuestra Auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Servihabit S.A.** y filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Nombre de la persona autorizada que firma: Raimundo López
R.U.T. de la persona autorizada que firma: 6.467.023-9



Santiago, 27 de marzo de 2012

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

IAS 1

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

IAS 7

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

Directo

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto

INDICE

DETALLE	PAGINAS	
	DESDE	HASTA
Estado de Situación Financiera	4	4
Estado de Resultados por Naturaleza	5	5
Estado de Resultados Integrales	6	6
Estado de Flujo de Efectivo Directo	7	7
Estado de Cambio en el Patrimonio	8	8
Información Corporativa	9	9
Principales Criterios Contables	10	15
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	15	15
Otros activos financieros, corrientes	16	16
Otros activos no financieros, corrientes	17	17
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	17	17
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	17	18
Otros activos financieros, no corrientes	19	19
Propiedades, Planta y Equipo	19	19
Impuestos a la Renta y Diferidos	19	19
Otros pasivos financieros, corrientes	20	20
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	21
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	18	18
Otras provisiones, corrientes	21	21
Otros pasivos financieros, no corrientes	21	21
Capital	22	22
Ingresos de actividades ordinarias	23	23
Gastos por beneficios a los empleados	24	24
Otros gastos, por naturaleza	25	26
Resultados por unidades de reajuste	26	26
Información de Patrimonios Separados	27	31
Administración de gestión de Riesgo	32	32
Ganancia Básica por Acción	33	33
Medio Ambiente	33	33
Cauciones	33	33
Compromisos y Contingencias	33	33
Sanciones	33	33
Hechos Posteriores	33	33

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	Nota Nº	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
Estado de Situación Financiera				
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	276.581	1.088.762	965.767
Otros activos financieros, corrientes	4	3.806.511	3.570.808	3.328.859
Otros activos no financieros, corrientes	5	262.443	372.020	435.050
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	861.541	882.698	641.291
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	7a	182.022	90.055	187.140
Inventarios		-	-	-
Activos biológicos, corrientes		-	-	-
Activos por impuestos, corrientes		222	1.992	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		5.389.320	6.006.335	5.558.107
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-	-
Activos corrientes totales		5.389.320	6.006.335	5.558.107
Activos no corrientes				
Otros activos financieros, no corrientes	8	4.217.717	5.052.832	6.049.041
Otros activos no financieros, no corrientes		166.147	193.838	221.529
Derechos por cobrar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes		-	56.860	35.362
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		843	796	796
Activos intangibles distintos de la plusvalía		-	221	221
Plusvalía		-	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	9	29.223	23.339	24.832
Activos biológicos, no corrientes		-	-	-
Propiedad de inversión		-	-	-
Activos por impuestos diferidos	10	92.323	75.199	71.239
Total de activos no corrientes		4.506.253	5.403.085	6.403.020
Total de activos		9.895.573	11.409.420	11.961.127
Patrimonio y pasivos				
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Otros pasivos financieros, corrientes	11	619.085	1.603.353	901.187
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12	819.454	348.342	337.218
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	7c	19.943	230.988	105.015
Otras provisiones, corrientes	13	6.119	16.406	4.313
Pasivos por Impuestos, corrientes		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes		-	-	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		1.464.601	2.199.089	1.347.733
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Pasivos corrientes totales		1.464.601	2.199.089	1.347.733
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	6.963.302	7.708.049	9.282.691
Otras cuentas por pagar, no corrientes		-	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes		-	-	-
Otras provisiones, no corrientes		-	-	-
Pasivo por impuestos diferidos		-	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes		803.045	803.045	803.045
Total de pasivos no corrientes		7.766.347	8.511.094	10.085.736
Total pasivos		9.230.948	10.710.183	11.433.469
Patrimonio				
Capital emitido	15	245.400	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	15	19.306	9.240	- 201.287
Primas de emisión		-	-	-
Acciones propias en cartera		-	-	-
Otras participaciones en el patrimonio		-	-	-
Otras reservas		-	-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		264.706	254.640	44.113
Participaciones no controladoras		399.919	444.597	483.545
Patrimonio total	15	664.625	699.237	527.658
Total de patrimonio y pasivos		9.895.573	11.409.420	11.961.127

SVS Estado de Resultados Por Naturaleza		ACUMULADO	
	Nota Nº	01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-12-2010
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	16	1.345.075	1.448.291
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-	-
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado		-	-
Otros ingresos, por naturaleza		-	-
Cambios en inventarios de productos terminados y en proceso		-	-
Otros trabajos realizados por la entidad y capitalizados		-	-
Materias primas y consumibles utilizados		-	-
Gastos por beneficios a los empleados	18	- 143.233	- 95.221
Gasto por depreciación y amortización		- 3.172	- 2.613
Reversión de pérdidas por deterioro de valor (Pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo		-	-
Otros gastos, por naturaleza	19	- 639.053	- 567.012
Otras ganancias (pérdidas)		-	45.994
Ingresos financieros		9.504	8.159
Costos financieros		- 591.495	- 652.179
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Resultados por unidades de reajuste	20	- 25.468	- 19.569
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		- 47.842	165.850
Gasto por impuestos a las ganancias		13.231	5.728
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		- 34.611	171.578
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		44.677	38.949
Ganancia (pérdida)		10.066	210.527
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		- 34.611	171.578
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		44.677	38.949
Ganancia (pérdida)		10.066	210.527
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		69	1.446
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		69	1.446
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción		-	-

SVS Estado de Resultados Integral		ACUMULADO	
		01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-12-2010
Estado del resultado integral			
Ganancia (pérdida)		10.066	210.527
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Diferencias de cambio por conversión			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta			
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas del flujo de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación		-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación		-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral			
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral		-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		10.066	210.527
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		10.066	210.527
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		10.066	210.527

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-12-2010
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.033.943	2.430.094
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	-	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos		
	-	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 1.786.379	- 1.994.309
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 143.280	- 95.221
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	- 252.903
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	- 591.495	- 1.927
Intereses recibidos	9.504	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	- 477.707	85.734
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	- 9.186	- 1.120
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	-
Compras de activos intangibles	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros a entidades relacionadas	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	- 5.481	64.814
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	- 14.667	63.694
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	25.216
Pagos de préstamos	- 37.105	- 37.157
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	- 282.702	- 14.492
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	- 319.807	- 26.433
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	- 812.181	122.995
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	- 812.181	122.995
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.088.762	965.767
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	276.581	1.088.762

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los	Participaciones no controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	245.400		-	9.240	254.640	444.597	699.237
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables			-		-		-
Incremento (disminución) por correcciones de errores			-		-		-
Saldo Inicial Reexpresado	245.400	-	-	9.240	254.640	444.597	699.237
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				10.066	10.066	-	10.066
Otro resultado integral			-		-		-
Resultado integral		-	-	10.066	10.066	-	10.066
Emisión de patrimonio					-		-
Dividendos					-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los socios			-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los socios			-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones					-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación			-	-	-	44.678	44.678
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	10.066	10.066	44.678	34.612
Saldo Final Período Actual 31/12/2011	245.400	-	-	19.306	264.706	399.919	664.625

	Capital	Otras	Otras	Ganancias	Patrimonio		Patrimonio
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010	245.400		-	201.287	44.113	483.545	527.658
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables			-		-		-
Incremento (disminución) por correcciones de errores			-		-		-
Saldo Inicial Reexpresado	245.400	-	-	201.287	44.113	483.545	527.658
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia (pérdida)				210.527	210.527	-	210.527
Otro resultado integral					-		-
Resultado integral		-	-	210.527	210.527	-	210.527
Emisión de patrimonio					-		-
Dividendos					-		-
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los socios			-		-		-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los socios			-		-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios			-		-		-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones					-		-
Incremento (disminución) por cambios en la participación			-	-	-	38.948	38.948
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	210.527	210.527	38.948	171.579
Saldo Final Período Anterior 31/12/2010	245.400	-	-	9.240	254.640	444.597	699.237

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.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en sesión de 28 de marzo 2012.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 31 de diciembre de 2011 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 intermedios al 31 de diciembre 2011 fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIFF 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 Intermedios de Servihabit S.A., comprenden el estado de situación financiera al 1º de enero y 31 de diciembre 2010, y al 31 de diciembre de 2011 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de doce meses, terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre 2010.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2011 al 31 de diciembre 2011, enero 2010 al 31 de diciembre de 2010.

Los presentes Estados financieros Intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional 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.

d) Bases de Conversión

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:

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Unidad de fomento	22.294,03	21.455,55	20.939,49

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 2010, 31 de Diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2011 sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2011, 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.

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	62,110%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,999%

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.
- 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 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.

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. Prestamos 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

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. A si 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.

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.

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.

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 y efectivo equivalente	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
Saldo caja	68.410	6.462	3.667
Depósito a plazo	47.137	166.939	15.225
Fondos Mutuos	5.026		
Saldo banco	156.008	915.361	946.875
TOTAL	276.581	1.088.762	965.767

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

INSTRUMENTO	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	59.421	5.591	12.244
Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. Separados	1.767.219	1.886.573	1.953.052
Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios	- 80.225	-102.049	-77.273
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	251.078	163.412	146.744
Boleta de Garantía Banco de Chile	-	-	52.379
Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados	835.069	872.340	848.352
Provisión Cartera Securitizada	- 73.802	-94.151	-116.761
Fondos Mutuos Celfin	499.719	419.662	510.122
Fondos Mutuos Euroamerica	167.729	224.202	-
Fondos Mutuos Larraín Vial	102.228	-	-
Bonos Minvu	101.673	-	-
Cuotas Fondo de Inversiones	176.402	195.228	-
Total Activos Financieros	3.806.511	3.570.808	3.328.859

- Contratos de Mutuos Hipotecarios y contratos de arriendo con compromiso de compra venta, son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizado 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 31/12/2012.
- 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.
- 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.

Patrimonio Separado	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
BTRA1-1	133.756	174.043	174.043
BTRA1-2	42.264	91.307	102.279
BTRA1-3	86.423	106.670	158.728
Totales	262.443	372.020	435.050

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

RUBRO	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Deudores Morosos	518.030	439.033	390.908
Cta. Cte. Del Personal	374	5.734	4.608
Anticipo Honorarios	10.402	-	1.894
Administración Seguros por cobrar	7.066	16.814	26.827
Fondos por rendir	9.659	6.573	5.152
Seguros por cobrar	76.511	32.400	21.170
Pie Financiamiento propiedades	1.985	-	-
Por Cobrar Patrimonios separados	2.440	20.535	14.721
Por Cobrar Venta de Propiedades	167.392	218.739	104.835
Documentos por depositar	3.536	4.101	
Otros Deudores	64.146	138.769	71.176
TOTALES	861.541	882.698	641.291

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	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS	MENSUAL	MENSUAL	30.438	8.087	-
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	2.229	837	17.051
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	-	3.508	-
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	-	17.140	18.895
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	-	31.453	116.449
95.842.000-5	INSIGNE S.A.	ACCIONISTA	PRESTAMO	SEMESTRALMENTE	SEMESTRALMENTE	41.806	7.000	4.000
99.597.290-5	Mainco	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	1.500		
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	40.834		
79.621.860-6	Productos Tres B	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	12.632		
96.972.780-3	Patrimonio S. N° 2	ADM. COMUN	PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS	MENSUAL	MENSUAL	-	10.530	-
76.464.570-7	Aisa	ADM. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	500		-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO			26.479		29.271
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACC. COMUN	PROVISION			-26.479		
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	ACC. COMUN	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	32.190	11.500	1.474
96.563.250-6	INMOB. DEL SUR S.A.	PROPIEDAD	PRESTAMO	MENSUAL	MENSUAL	19.893	-	-
TOTALES						182.022	90.055	187.140

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	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
						M\$	M\$	M\$
96.765.170-2	BTRA1-4	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	-	3.569	13.785
96.765.170-2	BTRA1-5	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	-	3.617	23.617
96.765.170-2	BTRA1-6	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	3.533	11.845	32.612
96.765.170-2	BTRA1-7	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	3.620	0	0
96.765.170-2	BTRA1-8	ADM. COMUN	Recaudación remesas	Mensual	Mensual	-	3.168	3.430
79.715.180-7	Inversiones Playa Tongoy	ACC. COMUN	Préstamo otorgado	Dic-12	Mensual	-	195.999	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	ACCIONISTA	Préstamo otorgado			12.790	12.790	31.571
TOTALES						19.943	230.988	105.015

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 01/01/2013 en adelante.

Patrimonio Separado	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
BTRA1-1	1.042.550	1.266.927	1.493.849
BTRA1-2	976.592	1.213.508	1.521.724
BTRA1-3	2.198.575	2.572.397	3.033.468
Totales	4.217.717	5.052.832	6.049.041

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

DETALLE	BASES DE PREPARACION	METODO DE DEPRECIACION	VIDA UTIL	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	01-01-2010 M\$
Bien Raíz	Método del costo	Lineal	240 meses	38.729	37.501	37.501
Otros Activos Fijos	Método del costo	Lineal	36 meses	11.935	3.977	2.856
Depreciación Acumulada				-21.441	-18.139	-15.525
Total				29.223	23.339	24.832

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	83.811
Impuesto por Provisión Morosidad	10.487	2.097
Provisión Incobrables	26.479	5.336
Impuesto por Provisión Vacaciones	5.396	1.079
Totales	432.855	92.323

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, préstamo bancario otorgado a Transa Securitizadora (subsidiaria) por el banco Monex y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

									DEUDA		
									31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
Deudor	Rut. Deudor	Acreedor	Rut Acreedor	SERIE	CUPONES	MONEDA	AMORTIZACION	TASA	M\$	M\$	M\$
BTRA1		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	176.528	553.882	223.531
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	A	168	UF	Semestral	6,50%	-	-	211.231
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	157.710	359.229	
BTRA1-3		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	244	UF	Semestral	7,40%	280.446	648.886	392.163
Total deudas por títulos securitizados									614.684	1.561.997	826.925

Banco Monex	99.500.410-0	TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2			\$ Chilenos	Trimestral	12,00%	-	37.105	70.019
Corfo	60.706.069-k	SERVIHABIT S.A.	96.783.540-4			UF	Semestral	8,42%	4.401	4.251	4.243
Banco Santander	97.036.000-k	TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2			\$ Chilenos	Mensual	20,00%	-	-	-
Total pasivos financieros corrientes									619.085	1.603.353	901.187

- La deuda con Corfo, se cancela semestral mente 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:

RUBRO	31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
	M\$	M\$	M\$
Facturas por pagar	2.624	5.852	4.119
Cheques depositados por terceros	5.784	-	-
Retenciones por pagar	2.848	2.606	2.485
Recaudaciones por liquidar	134.020	57.692	98.210
Cheques por pagar	89.482	21.071	20.746
Otras cuentas por pagar	52.410	20.744	74.589
Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos	2.123	4.438	4.462
Remuneraciones por pagar Auditores Externos	2.285	2.210	2.095
Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda	7.914	8.867	9.656
Por pagar a Patrimonios separados (*)	16.882	19.325	1.600
Instrucciones Notariales	420.971	205.537	119.256
Seguros por pagar	72.900	-	-
Retenciones por pagar	9.211	-	-
TOTALES	819.454	348.342	337.218

(*) Por pagar a Patrimonios separados:

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

La deuda que se presenta de M\$16.882, 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. El detalle para el periodo diciembre 2011 es el siguiente:

PATRIMONIOS	DEUDA
BTRA1	1.444
BTRA1-2	2.233
BTRA1-3	13.205
Total	16.882

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Importe Inicial	11.725	4.314	4.691
Provisión del Período	5.012	12.092	-
Importes Utilizados	- 10.618	-	- 378
Importes Final	6.119	16.406	4.313

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:

									DEUDA		
									31-12-2011	31-12-2010	01-01-2010
Deudor	Rut. Deudor	Acreedor	Rut Acreedor	Serie	Cupones	Moneda	Amortización	Tasa	M\$	M\$	M\$
BTRA1		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	139	UF	Semestral	6,30%	1.826.734	1.927.920	2.496.757
BTRA1-2		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	136	UF	Semestral	6,30%	2.022.811	2.245.723	2.597.724
BTRA1-3		TRANSA SECURITIZADORA S.A.	96.765.170-2	B	244	UF	Semestral	7,40%	3.098.639	3.515.697	4.165.891
Corfo	60.706.069-k	SERVIHABIT S.A.	96.783.540-4			UF	Semestral	8,42%	15.118	18.709	22.319
Total pasivos financieros corrientes									6.963.302	7.708.049	9.282.691

PATRIMONIOS	1- 3 AÑOS	3- 5 AÑOS	MAS DE 5 AÑOS	TOTALES
BTRA1	939.122	861.707	25.905	1.826.734
BTRA1-2	839.011	1.009.071	174.729	2.022.811
BTRA1-3	1.287.965	1.638.408	172.266	3.098.639
Corfo	12.960	2.158	0	15.118
Totales	3.079.058	3.511.344	372.900	6.963.302

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 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 2011 y 2010, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones	Porcentaje de
			suscritas	pagadas	con derecho a voto	
						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 S.A.	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%
			145.585	145.585	145.585	100,00%

Movimiento Patrimonial

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Participación no Controladoras	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2011	245.400	-	9.240	444.597	699.237
Resultado del período	-	-	10.066	-	10.066
Participación no Controladoras	-	-	-	-44.678	-44.678
Saldo final 31-12-2011	245.400	-	19.306	399.919	664.625

	Capital emitido	Otras reservas	Resultado acumulado	Participación no Controladoras	Patrimonio total
saldo Inicial 01-01-2010	245.400		-201.287	483.546	527.659
Resultado del período			210.527		210.527
Participación no Controladoras	-	-	-	-38.949	-38.949
Saldo final 31-12-2010	245.400	-	9.240	444.597	699.237

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2011 y 2010 son los siguientes:

	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar (a)	7.721	7.800
Administración patrimonios separados (b)	202.371	143.107
Administración seguros (c)	98.699	147.863
Interés por activos securitizados (d)	434.587	517.428
Interés por cartera paralela (e)	191.902	161.428
Utilidad inmobiliaria (f)	287.843	368.934
Utilidad Endosos de contratos (g)	45.887	38.721
Renta de arrendamiento	15.862	432
Interes y gastos de cobranza	22.205	12.145
Otros ingresos	37.998	50.433
Total ingresos	1.345.075	1.448.291

- (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 del 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 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 del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

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. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Remuneraciones	127.645	85.455
Feriado Legal	1.588	7.703
Indemnizaciones	14.000	2.063
Totales	143.233	95.221

Nota 19. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Honorarios	206.909	147.792
Soporte Computacional	59.379	58.843
Insumos Oficina	36.002	17.058
Informes Comerciales	899	11.242
Provisión Morosidad (*)	- 33.119	6.749
BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos	9.341	9.889
BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos	9.792	10.673
BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos	13.489	15.312
Remuneración clasificadores de riesgo	13.793	19.090
Remuneración por auditoria externa	5.707	5.457
Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda	12.462	21.158
Gastos Judiciales	37.839	20.216
Pérdidas por prepagos	29.204	163
Comisión administración valores negociables	445	149
Pérdida liquidación de garantías (**)	11.705	16.113
Honorarios por comisiones	13.265	18.724
Gastos por firma de contratos	6.236	12.092
Gastos por manteción de propiedades	16.139	6.732
Cuotas impagas	29.346	14.715
Arriendos	20.088	1.072
Otros Gastos	140.132	153.773
Totales	639.053	567.012

Provisión Morosidad (*)

PROVISIONES	CARTERA SECURITIZADA		VALORES NEGOCIABLES		TOTALES	
PATRIMONIOS	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
BTRA1	- 7.226	- 1.813	- 2.871	1.221	- 10.097	- 592
BTRA1-2	- 6.359	- 3.174	- 7.525	14.935	- 13.884	11.761
BTRA1-3	- 6.766	- 17.621	202	- 3.009	- 6.564	- 20.630
Patrimonio Común	-	-	- 2.574	16.210	- 2.574	16.210
Totales	- 20.351	- 22.608	- 12.768	29.357	- 33.119	6.749

Pérdida liquidación de garantías (**)

PATRIMONIOS	CARTERA SECURITIZADA	
	31-12-2011	31-12-2010
BTRA1	1.713	-
BTRA1-2	9.113	3.294
BTRA1-3	4.305	12.819
Patrimonio Común		
Totales	11.705	16.113

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

CONCEPTO	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Reajuste Activos securitizados	205.762	149.431
Reajuste Inversiones	67.447	46.103
Reajuste Obligaciones títulos de deuda	-67.933	-73.012
Reajuste obligaciones por prepagos	-221.928	-149.214
Otros reajustes	-8.816	7.123
Totales	-25.468	-19.569

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

	31-12-2011	31-12-2010
Total Patrimonio neto según PCGA	664.625	699.237
Total Patrimonio neto según NIIF	664.625	699.237

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

	31-12-2011	31-12-2010
Resultado Bajo PCGA en Chile	10.066	210.528
Resultado Aplicación NIFF	0	0
Resultado de acuerdo a NIFF	10.066	210.528

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	10-12-1996	193	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-3	10-03-1998	202	Mtuos Hipotecarios	Acfín, Penta y H y Muñoz	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	24-10-2000	236	Leasing habitacional	Acfín y Concrese Leasing	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-6	02-11-2004	392	Mtuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfín		
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mtuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfín		
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mtuos Hipotecarios	Acfín	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			y Leasing habitacional	Acfín		

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-1	10-12-1996	193	0	1.444	504.296
BTRA1-2	30-05-1997	199	0	- 76.982	104.749
BTRA1-3	10-03-1998	202	0	- 112.668	290.468
BTRA1-4	24-10-2000	236	0	- 191.378	- 841.221
BTRA1-5	27-12-2001	283	0	- 532.852	- 3.942.293
BTRA1-6	02-11-2004	392	0	- 169.420	- 818.226
BTRA1-7	30-12-2005	449	0	- 152.834	- 621.419
BTRA1-8	06-06-2007	501	0	- 217.730	- 755.435

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 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 del Patrimonio Separado BTRA1-2 cumple con la clausula de retiro, pero no con las autorizaciones que se requieren.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, BTRA1-5, BTRA1-6, BTRA1-7 y BTRA1-8, la sociedad no tiene derecho sobre los excedentes que estos puedan generar, debido a que tan solo los administra y percibe una remuneración por este concepto.

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-1	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será aquel que permita mantener un saldo un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen minino para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se 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 Separado	Bono subordinado	Código nemotécnico	Tasa emisión anual	Condiciones de pago
BTRA1-1	no	BTRA1-A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/07/2021
BTRA1-2	no	BTRA1-2ª	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3ª	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4ª	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5ª	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6ª	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7ª	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8ª	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

					Montos nominales	
Patrimonio Separado	Serie	Tasa	Cupones Iniciales	Cupones al 31-12-2011	UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31-12-2011
BTRA1-1	A	6,50%	163	-	163.000,00	-
BTRA1-1	B	6,30%	139	139	139.000,00	97.536,40
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	104.668,65
BTRA1-3	A	7,40%	230	-	230.000,00	-
BTRA1-3	B	7,40%	317	244	317.000,00	163.859,54
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	176.934,97
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	73.240,05
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	297.406,82
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	219.916,13
BTRA1-6	A	3,50%	480	480	240.000,00	-
BTRA1-6	B1	4,50%	245	245	119.805,00	119.619,05
BTRA1-6	B2	4,50%	245	245	195	194,6525
BTRA1-6	C	5,00%	245	245	146.837,81	192.034,41
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	43.613,81
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	67.655,55
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	76.662,26
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	69.643,55
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	58.052,78
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	14.899,34
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	73.126,92

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 2011 y 2010 los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración. El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

PATRIMONIOS	31-12-2011	31-12-2010
BTRA1	9.341	9.889
BTRA1-2	9.792	10.673
BTRA1-3	13.489	15.312
BTRA1-4	65.729	66.048
BTRA1-5	70.917	70.977
BTRA1-6	60.741	58.951
BTRA1-7	48.980	45.399
BTRA1-8	47.373	43.228
Totales	<u>326.362</u>	<u>320.477</u>

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
	-	-	-	-
BTRA1	27.564	30.436	2.871	1.221
BTRA1-2	-	-	-	-
BTRA1-2	39.474	46.999	7.525	14.935
BTRA1-3	-	-	-	-
BTRA1-3	13.187	12.985	202	3.011
BTRA1-4	-	-	-	-
BTRA1-4	37.430	53.699	16.269	16.238
BTRA1-5	-	-	-	-
BTRA1-5	92.761	99.675	6.913	33.356
BTRA1-6	-	-	-	-
BTRA1-6	-	5.031	5.441	5.031
BTRA1-7	-	-	-	-
BTRA1-7	-	-	-	-
BTRA1-8	-	-	-	-
Totales	-210.416	93.955	24.991	61.288

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	PROVISION TOTAL		EFECTO EN RESULTADO	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
	-	-	-	-
BTRA1	16.423	23.648	7.226	1.813
BTRA1-2	-	-	-	-
BTRA1-2	14.735	21.094	6.359	3.174
BTRA1-3	-	-	-	-
BTRA1-3	42.644	41.043	6.766	17.621
BTRA1-4	-	-	-	-
BTRA1-4	43.654	57.535	13.881	17.077
BTRA1-5	-	-	-	-
BTRA1-5	174.351	185.993	11.641	11.488
BTRA1-6	-	-	-	-
BTRA1-6	104.848	138.659	33.810	43.524
BTRA1-7	-	-	-	-
BTRA1-7	110.425	153.709	43.283	6.508
BTRA1-8	-	-	-	-
BTRA1-8	87.882	149.210	61.329	46.759
Totales	-594.962	-165.053	184.295	124.988

-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 2011 y 2010 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

PATRIMONIOS	31-12-2011	31-12-2010
BTRA1	- 1.713	-
BTRA1-2	9.113	2.880
BTRA1-3	4.305	12.325
BTRA1-4	5.524	24.535
BTRA1-5	31.557	52.958
BTRA1-6	14.989	60.961
BTRA1-7	17.606	55.922
BTRA1-8	8.491	31.241
Totales	89.872	240.822

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.

e) Activos a Securitizar

Activos a securitizar	Nº	Emisor	Tasa de compra	Valorización UF
Mutuos Hipotecarios	1	Credicasa S.A.	11,49%	232,98
Mutuos Hipotecarios	1	Valoriza S.A.	7,50%	607,72
Mutuos Hipotecarios	4	Mutuocentro S.A.	8,00%	1.082,71
Leasing habitacional	4	Leasing Chile S.A.	8,00%	2.152,29
Total				4.075,70

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 treinta y cuatro contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado del 0,018% y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

c) Los principales riesgos a los cuales puede enfrentarse la sociedad son a las políticas financieras que dicta el Banco Central y al crecimiento y desarrollo de la economía del país. Los riesgos de cesantía, fallecimiento y daños a las propiedades de los deudores por leasing están cubiertos por sendos contratos de seguros.

Nota 25. Ganancia Básica por Acción.

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

	2011	2010
Ganancias (pérdidas) por Acción	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación	-	-
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	10.066.000	210.528.000
Promedio ponderado de Número de acciones	145.585	145.585
Ganancia (pérdida) por acción en M\$	69	1.446

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. Caucciones

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 2011 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.