

**SERVHABIT S.A.**

Estados Financieros Intermedios Consolidados  
Correspondientes a los períodos terminados  
al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre  
2018

## **SERVIHABIT S.A.**

### CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios Consolidados

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza Intermedios Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, Método Directo

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados

\$ : Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados Intermedios de situación Financiera Clasificados Consolidados**  
**Al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018**

<b>Activos corrientes</b>		<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	Nota N°	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	537.527	911.538
Otros activos financieros corrientes	5	445.240	469.080
Otros activos no financieros corrientes	6	161.160	186.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	3.696.245	3.227.251
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	37.378	189.515
Inventarios corrientes	9	324.943	148.462
Activos por impuestos corrientes	10	74.923	50.289
<b>Activos corrientes totales</b>		<b>5.277.416</b>	<b>5.182.162</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos no financieros no corrientes	11	900.399	678.598
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		5.652	4.020
Propiedades, planta y equipo	12	456.314	498.720
Propiedad de inversión	13	135.082	119.296
Activos por impuestos diferidos	14	241.221	178.479
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>1.738.668</b>	<b>1.479.113</b>
<b>Total de activos</b>		<b>7.016.084</b>	<b>6.661.275</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	3.453.081	4.020.870
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	13.277	17.538
Otras provisiones a corto plazo	16	25.039	30.750
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17	84.362	
Pasivos por impuestos corrientes, corriente	18	200.147	
<b>Pasivos corrientes totales</b>		<b>3.775.906</b>	<b>4.069.158</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otras provisiones no corrientes	19	2.271.704	1.650.586
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>2.271.704</b>	<b>1.650.586</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>6.047.610</b>	<b>5.719.744</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	20	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas		547.445	519.826
Otras reservas		346	346
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>793.191</b>	<b>765.572</b>
Participaciones no controladoras		175.283	175.959
<b>Patrimonio</b>		<b>968.474</b>	<b>941.531</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>7.016.084</b>	<b>6.661.275</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados Intermedios resultados Integrales Consolidado, por naturaleza**  
**Al 30 de septiembre 2019 y 2018**

		<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>01/07/2019</b>	<b>01/07/2018</b>
		<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
	<b>Nota N°</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de actividades ordinarias	21	1.991.727	1.442.405	667.606	575.126
Gastos por beneficios a los empleados	23	-789.858	-653.863	-259.829	-277.187
Gasto por depreciación y amortización	12	-48.017	-40.464	-15.837	-13.750
Otros gastos, por naturaleza	22	-919.527	-638.773	-319.428	-170.123
<b>Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales</b>		<b>234.325</b>	<b>109.305</b>	<b>72.512</b>	<b>114.066</b>
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		1.634	682		-460
Resultados por unidades de reajuste	24	24.679	31.046	2.977	15.598
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	13	13.649		-	
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>274.287</b>	<b>141.033</b>	<b>75.488</b>	<b>129.204</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	14	-168.728	-39.463	-23.613	-9.812
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>105.559</b>	<b>101.570</b>	<b>51.876</b>	<b>119.392</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		676	24.047	2.692	2.746
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>106.235</b>	<b>125.617</b>	<b>54.568</b>	<b>122.138</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		727.64	860,39	373,76	836,56
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>		<b>727,64</b>	<b>860,39</b>	<b>373,76</b>	<b>836,56</b>
<b>Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados</b>					
		<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>01/07/2019</b>	<b>01/07/2018</b>
		<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>Estado del resultado integral</b>					
Ganancia (pérdida)		106.235	125.617	54.568	122.138
<b>Resultado integral total</b>		<b>106.235</b>	<b>125.617</b>	<b>54.568</b>	<b>122.138</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados Intermedios de flujos de efectivo, consolidado, método Directo**  
**Al 30 de septiembre 2019 y 2018**

	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.000.916	2.662.919
<b>Clases de pagos</b>		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	1.603.378	1.999.758
Pagos a y por cuenta de los empleados	711.207	653.863
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	78.616	
Impuestos a las ganancias pagados	24.013	13.222
Otras entradas (salidas) de efectivo	46.445	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>-369.853</b>	<b>-3.924</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades , planta y equipos	5.611	30.654
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>-5.611</b>	<b>-30.654</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>		
Préstamos a entidades relacionadas	1.453	366.842
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>1.453</b>	<b>366.842</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>-374.011</b>	<b>332.264</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	911.538	309.681
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>537.527</b>	<b>641.945</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Consolidado**  
**Al 30 de septiembre 2019 y 2018**

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	245.400	346	519.826	175.959	941.531
<b>Resultado integral</b>					
Ganancia (pérdida)			106.235		106.235
Resultado integral			106.235		106.235
Dividendos			-	-	78.616
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-	676
Total incremento (disminución) en el patrimonio			27.619	-	26.943
<b>Patrimonio al final del periodo 30/09/2019</b>	<b>245.400</b>	<b>346</b>	<b>547.445</b>	<b>175.283</b>	<b>968.474</b>

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2018	245.400	346	258.056	199.526	703.328
<b>Resultado integral</b>					
Ganancia (pérdida)			125.617		125.617
Resultado integral			125.617		125.617
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-	24.047
Total incremento (disminución) en el patrimonio			125.617	-	101.570
<b>Patrimonio al final del periodo 30/09/2018</b>	<b>245.400</b>	<b>346</b>	<b>383.673</b>	<b>175.479</b>	<b>804.898</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y está sujeta a la fiscalización.

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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Sudamericana 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF), autorizó la existencia de la Securitizadora Sudamericana 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 21,74% del total de las acciones emitidas y pagadas.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**a) Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 30 de septiembre de 2019 son:

- Estados Intermedios de Situación Financiera – Clasificado consolidado
- Estados Intermedios de Resultado por naturaleza consolidado
- Estados Intermedios de Resultado Integral consolidado
- Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado
- Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo consolidado
- Información explicativa a revelar.

Los presentes estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

**b) Bases de Preparación y Periodo Cubierto por los Estados.**

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación de la Sociedad al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 30 de septiembre 2019 y 2018.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, 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 hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

**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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**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:

	<b>30-09-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Unidad de Fomento	28.048,53	27.565,79

**e) Declaración de cumplimiento en NIIF**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el Peso Chileno la moneda funcional de la Sociedad.

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.

**f) 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.

**g) Bases de consolidación**

**a) Subsidiaria**

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la inversión y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**b) Participaciones no controladoras**

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente por la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

**c) Pérdida de control**

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

**d) Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación**

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual el Grupo tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

**e) Transacciones eliminadas en la consolidación**

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

Los estados financieros consolidados 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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**Bases de consolidación (continuación)**

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:

<b>FILIALES</b>	<b>PAIS</b>	<b>MONEDA FUNCIONAL</b>	<b>RUT</b>	<b>% DE PARTICIPACION</b>
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%
Securitizadora Sudamericana S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.972.780-3	99,999%

**h) Efectivo y Efectivo Equivalente**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias.

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los presentes estados financieros no está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

**i) 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.

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.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**j) 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.

**k) 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.

**l) 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.

**m) Clasificación entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes**

Los activos que se clasifican como corrientes, son aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses o que se pretenden vender o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla Servihabit S.A. Así también se clasifican como activos corrientes aquellos activos que se adquieren con fines de negociación, al igual que aquellos activos clasificados como Efectivo y Efectivo Equivalente.

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

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

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

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**n) Inventarios**

Se clasifican como inventarios, los bienes adquiridos con la intención de venderlos.

La cuenta inventarios considera propiedades en bienes raíces que se adquieren para ser vendidas en el corto plazo. Para su valoración se utiliza el método del costo.

**ñ) 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.

**o) Propiedades de Inversión**

Propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes.

Las ganancias del valor razonable se reconocen en los resultados en el período en que se producen.

**p) Estados de flujos de efectivo**

La Sociedad considera como efectivo el disponible existente en caja, cuentas corrientes bancarias.

La Sociedad considera como flujo operacional los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro; este es la originación de contratos de arriendos con promesa de compraventa de bienes inmuebles, enajenación de contratos de arriendos, administración de cartera a los inversionistas, interés que generan los contratos, las comisiones de administración y la venta de viviendas.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**p) Estados de flujos de efectivo (continuación)**

Se Considera como flujo de inversión los recursos destinados a infraestructura y sistemas computacionales de la sociedad.

La Sociedad considera como flujo de financiamiento los ingresos y egresos relacionados con los recursos para adquirir nuevas propiedades.

**q) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos**

**Impuesto a las ganancias**

Los impuestos a la renta de primera categoría, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que sean diferencia entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a las normas establecidas en la NIC 12. Por lo tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

La tasa de impuestos para ambas partes, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedo acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuestos a la Rende 2017.

**r) Provisiones**

Las provisiones según NIC 37 son reconocidas cuando se tiene una obligación presente 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.

Políticas de provisiones:

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla, como principio básico, que la garantía asociada al contrato de arriendo con promesas de compra y venta permita cubrir el valor del activo en la contabilidad, caso contrario, se realiza una provisión por la diferencia.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**s) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.**

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando estos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocen reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento de la cartera propia, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a tabla de desarrollo.
  
- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconoce como ingresos de la explotación, dado que una de los principales negocios de la Sociedad es tener la intención de vender estos contratos en el corto plazo. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.
  
- Se reconocen los ingresos provenientes por la administración de cada contrato que compone la cartera de contratos de arrendamiento a terceros.
  
- Se reconoce ingresos por concepto de venta de viviendas recuperadas, las cuales se obtienen luego de haberse efectuado los procesos de cobranza judicial de los contratos de leasing.
  
- Se reconocen ingresos por la venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL) cuando estos se venden a terceros. Estos bonos son el instrumento por el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio de leasing habitacional).

**t) 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.

**u) Deterioro**

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC36, se evaluará en forma periódica, existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de estos no pudiera recuperarse.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**u.1 Activos no financieros**

En cada fecha de presentación, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificados que no generan flujos de caja de forma

independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

**u.2 Activos financieros**

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectivo.

Los Activos financieros individualmente significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

**v) Beneficio a los empleados**

**v.1) Indemnización por Años de Servicio**

La Sociedad tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, 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.

Este concepto se presenta en el Estado de situación financiera en la línea Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**v.2) 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. Nuevos Pronunciamientos Contables**

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no están vigentes:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Enmiendas a las referencias en el <i>Marco Conceptual para la Información Financiera</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

**NOTA 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Efectivo en caja	11.020	10.159
Saldos en bancos	526.507	901.379
<b>Total efectivo</b>	<b>537.527</b>	<b>911.538</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE**

La composición de este rubro, es el siguiente

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Contratos de Mutuos Hipotecarios	369.209	368.386
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	5.847	6.987
Cuota Fondo de Inversiones	88.466	95.928
Bonos Minvu	-	64.146
Provisión Incobrable	- 18.282	66.367
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>445.240</b>	<b>469.080</b>

**NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Este rubro está compuesto por las viviendas (liquidación de garantías).

Cada vez que se lleva a remate un contrato de mutuo hipotecario endosable por incobrabilidad y no es adjudicado por un tercero la sociedad se lo adjudica para sí.

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	186.027	186.027
Provisión Incobrable	- 24.867	-
<b>Total Otros activos no financieros corrientes</b>	<b>161.160</b>	<b>186.027</b>

**NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Deudores Morosos (*)	379.909	206.222
Contratos de Leasing en Cartera	1.243.300	1.293.173
Provisión Morosidad	- 279.361	194.193
Cta. Cte. Del Personal	9.263	20.520
Anticipo Honorarios	36.079	-
Fondos por rendir	56.299	58.043
Anticipo proveedores	58.890	147.034
Subsidio a la originacion	44.763	44.763
Pie Contratos de Arriendos (**)	1.951.561	1.556.039
Facturas por cobrar	6.299	22.113
Documentos por cobrar	66.008	30.481
Cuentas por cobrar P. Separado	17.520	-
Otras cuentas por cobrar	105.715	43.056
<b>Total deudores comerciales y cuentas por cobrar</b>	<b>3.696.245</b>	<b>3.227.251</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR  
(CONTINUACION)**

(\*) - Corresponde a contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional).

(\*\*) Corresponde principalmente a subsidios por cobrar otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a quienes adquieren una vivienda mediante la modalidad de “Leasing Habitacional”

**NOTA 8. PARTES RELACIONADAS**

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 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 y Mutuocentro S.A.. mantienen con la Sociedad Matriz.

No existen garantías otorgadas asociadas a los saldos entre entes relacionados.

**a) Detalle de Partes relacionadas por Cobrar Corto Plazo**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					30/09/2019	31/12/2018
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y ho	\$ Chilenos	3.581	73
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y ho	\$ Chilenos	-	25.763
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y ho	\$ Chilenos	33.626	14.106
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y ho	\$ Chilenos	-	35.447
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y ho	\$ Chilenos	-	17.524
96.978.760-1	Infovalor S.A.		Préstamos	\$ Chilenos	-	876
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	171	747
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	91.777	91.777
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	-91.777	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	\$ Chilenos	-	3.202
			<b>TOTALES</b>		<b>37.378</b>	<b>189.515</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 8. PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN**

**b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					30/09/2019	31/12/2018
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Recaudacion remesa	\$ Chilenos	12.927	17.538
96.765.170-2	BTRA 1-2	Adm. Común	Cuenta comercial	\$ Chilenos	350	-
<b>TOTALES</b>					<b>13.277</b>	<b>17.538</b>

**c) Detalle de Partes con efecto en resultado**

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	30/09/2019	30/09/2018
96.563.250-6	Inmob. del Sur S.A.	Acc. Común	Arriendos	\$ Chilenos	45.000	45.000

**NOTA 9. INVENTARIOS**

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

Detalle de Inventarios.

	M\$	M\$
	30/09/2019	31/12/2018
Saldo Inicial	148.462	168.462
Compras	11.896.525	15.126.587
Ventas	-11.720.044	-15.146.587
<b>Valor neto</b>	<b>324.943</b>	<b>148.462</b>

**NOTA 10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El detalle de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	30/09/2019	31/12/2018
Pagos provisionales mensuales	26.481	22.125
Remanente Crédito Fiscal	48.442	28.164
<b>Total Activos por Impuestos</b>	<b>74.923</b>	<b>50.289</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 11. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

Concepto	M\$	M\$
	30/09/2019	31/12/2018
Valores en garantía	900.399	678.598
<b>Total</b>	<b>900.399</b>	<b>678.598</b>

**NOTA 12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

La composición del rubro es la siguiente:

2019	M\$		M\$
	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2019	312.030	338.629	650.659
Adiciones	-	5.611	5.611
Bajas			-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	-31.449	-120.490	-151.939
Depreciación del Ejercicio	-13.093	-34.924	-48.017
<b>Valor neto al 30.09.2019</b>	<b>267.488</b>	<b>188.826</b>	<b>456.314</b>

  

2018	M\$		M\$
	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2018	149.961	304.650	454.611
Adiciones	162.069	33.979	196.048
Bajas			-
Depreciación acumulada al 01.01.2018	-22.935	-73.985	-96.920
Depreciación del Ejercicio	-8.514	-46.505	-55.019
<b>Valor neto al 31.12.2018</b>	<b>280.581</b>	<b>218.139</b>	<b>498.720</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión corresponden a un bien inmueble que se mantiene para explotarlo en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencias de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

	<b>2019</b>	<b>Prop. De Inversión</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial al 01.01.2019		119.296	119.296
Adiciones		-	-
Revaluación		13.649	13.649
Reajuste UF		2.137	2.137
<b>Valor neto al 30.09.2019</b>		<b>135.082</b>	<b>135.082</b>
	<b>2018</b>	<b>Prop. De Inversión</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial al 01.01.2018		92.981	92.981
Adiciones		23.174	23.174
Bajas		-	-
Reajuste UF		3.141	3.141
<b>Valor neto al 31.12.2018</b>		<b>119.296</b>	<b>119.296</b>

**NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA**

a) El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	30/09/2019		31/12/2018	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.244	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	186.971	50.482	194.193	52.432
Impuesto por Provisión Incobrable	24.867	6.714	-	-
Provisión Incobrables	228.928	61.811	92.846	25.068
Prov. Indemnización	84.362	22.778		
Impuesto por Provisión Vacaciones	25.039	6.760	30.750	8.303
<b>TOTALES</b>	<b>893.412</b>	<b>241.221</b>	<b>661.033</b>	<b>178.479</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA, CONTINUACION**

b) La composición de la cuenta gastos por impuestos a las ganancias es la siguiente:

	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>01/07/2019</b>	<b>01/07/2018</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Gastos por Impuestos a la Renta				
Impuesto Renta pagado	98.639	-	-	-
Impuesto Renta Provisionado	132.832	29.152	37.651	-
Impuesto Diferidos	-62.743	10.311	-14.038	9.812
Gastos por Impuestos a la Renta	<u>168.728</u>	<u>39.463</u>	<u>23.613</u>	<u>9.812</u>

**NOTA 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Retenciones por pagar	15.182	22.061
Recaudaciones por liquidar	84.261	117.634
Documentos por pagar	857.023	817.432
Instrucciones Notariales	1.642.847	2.555.197
Reserva de Arriendos	75.337	63.846
Administración por liquidar	172.580	168.664
Anticipo venta contratos	214.896	-
Remuneraciones Por Pagar	14.050	-
Otras cuentas por pagar	376.905	276.036
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<u><b>3.453.081</b></u>	<u><b>4.020.870</b></u>

**NOTA 16. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES**

La composición de este rubro, es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Aporte Inicial	30.750	24.547
Provisión del Período	14.060	18.642
Importes utilizados	-19.771	-12.439
<b>Total</b>	<u><b>25.039</b></u>	<u><b>30.750</b></u>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS**

Al 30 de septiembre de 2019, la sociedad reconoce por este concepto la suma de M\$ 84.362 por encontrarse pacta con el personal.

**NOTA 18. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La sociedad, al 30 de septiembre 2019, registra las siguientes obligaciones por impuestos corrientes:

	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impuesto mensual (F.29)	11.602	-
Impuesto Renta	188.545	-
<b>Total Pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>200.147</b>	<b>-</b>

**NOTA 19. OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES**

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

La composición de este rubro, es el siguiente:

	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Concepto</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Obligaciones por Prepagos	2.271.704	1.650.586
<b>Total Provisiones no corrientes</b>	<b>2.271.704</b>	<b>1.650.586</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 20. CAPITAL EMITIDO**

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$245.400.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Servihabit S.A. al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

La composición accionaria al 30 de septiembre 2019 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones Pagadas	N° de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
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	6.373.693 - 7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
José Domingo Godoy Huidobro	5.125.559 - 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%
<b>Totales</b>			<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>145.585</b>	<b>100%</b>

**Distribución de dividendos.**

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 14 de junio de 2019, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo la suma de \$540 (quinientos cuarenta pesos) por acción, resultando de ello un dividendo total de M\$78.615.

Así mismo la junta acordó que el dividendo se pagará al contado y en dinero en efectivo: El cual se pagó a contar del 17 de junio de 2019, en las oficinas de la sociedad ubicadas en calle Agustinas N°657, Piso 3, comuna de Santiago.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS**

Los ingresos de la sociedad y filiales al 30 de septiembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2019 30/09/2019	01/01/2018 30/09/2018	01/07/2019 30/09/2019	01/07/2018 30/09/2018
Interés por activo a securitizar (a)	14.374	5.458	6.899	917
Administración patrimonios separados (b)	123.654	143.268	33.251	50.414
Utilidad Inmobiliaria (c)	622.000	449.961	166.186	155.581
Utilidad Endosos de Contratos (d)	1.017.175	718.391	375.646	319.261
Administración de Cartera	87.536	88.213	23.188	33.497
Otros ingresos	126.988	37.114	62.436	15.456
<b>Total</b>	<b>1.991.727</b>	<b>1.442.405</b>	<b>667.606</b>	<b>575.126</b>

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

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

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

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

**NOTA 22 OTROS GASTOS POR NATURALEZA**

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2019 30/09/2019	01/01/2018 30/09/2018	01/07/2019 30/09/2019	01/07/2018 30/09/2018
Provisión Morosidad	153.728	16.834	47.887	3.730
Honorarios	19.751	43.136	6.862	166
Soporte Computacional	98.791	81.816	30.155	40.479
Gtos. De Administración	22.990	44.852	8.371	25.517
Arriendos	66.935	60.398	26.440	19.444
Honorarios por Comisiones	295.135	271.734	89.144	93.730
Gastos por Firma de contratos	173.752	58.102	99.796	27.608
Otros Gastos	88.445	61.901	10.773	40.551
<b>Total</b>	<b>919.527</b>	<b>638.773</b>	<b>319.428</b>	<b>170.123</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 23. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones	789.858	-653.863	-259.829	-277.187
<b>Total</b>	<b>789.858</b>	<b>-653.863</b>	<b>-259.829</b>	<b>-277.187</b>

**NOTA 24. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE**

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2019	01/01/2018	01/07/2019	01/07/2018
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Reajustes varios	24.679	31.046	2.977	15.598
<b>Total</b>	<b>24.679</b>	<b>31.046</b>	<b>2.977</b>	<b>15.598</b>

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS**

La información requerida por la Norma de Carácter General N°286 de la Comisión para el mercado financiero (ex SVS), es la siguiente:

**a) Información general de patrimonios separados**

Al 30 de septiembre de 2019, el detalle de los administradores de los Patrimonios separados es el siguiente:

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securitizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	30-05-1997	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	27-12-2001	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	30-12-2005	449	Mutuos Hipotecarios Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	06-06-2007	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION**

**b) Detalle excedentes patrimonios separados**

Al 30 de septiembre de 2019, el detalle de los excedentes es el siguiente:

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Fecha inscripción</b>	<b>Número inscripción</b>	<b>Retiros de excedentes</b>	<b>Excedentes del periodo M\$</b>	<b>Excedentes acumulados M\$</b>
BTRA1-2	30-may-97	199	-	46.485	-239.678
BTRA1-5	27-dic-01	283	-	-569.590	-10.393.034
BTRA1-7	30-dic-05	449	-	-121.472	-1.808.908
BTRA1-8	06-jun-07	501	-	-122.501	-2.168.356

**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.

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-5, 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.

**c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.**

Al 30 de septiembre de 2019 el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

<b>Patrimonio</b>	<b>Código</b>	<b>Tasa Emisión</b>	<b>Condiciones de pago</b>
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,3%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,0%	Pagos Semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,0%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-7	BTRA1-7B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2020
BTRA1-7	BTRA1-7C	5,5%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,5%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,5%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,0%	Pago único el 01/06/2022

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION**

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 30/09/2019	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 30/09/2019
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	8.786,92
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	112.672,26
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	340.448,26
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	11.294,80
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	107.828,32
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	21.370,87
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	22.261,82
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	106.731,89

**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 30 de septiembre 2019 y 2018, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

El valor incurrido por cada patrimonio se muestra en el siguiente detalle:

Patrimonio	M\$	
	30/09/2019	30/09/2018
BTRA1-2	-	601
BTRA1-5	49.559	51.913
BTRA1-7	33.418	34.620
BTRA1-8	33.954	35.569
<b>Totales</b>	<b>116.931</b>	<b>122.703</b>

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 30 de septiembre 2019 y 2018, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
BTRA1-5	68.352	70.333	-	12.998
<b>Totales</b>	<b>68.352</b>	<b>70.333</b>	<b>-</b>	<b>12.998</b>

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION**

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 30 de septiembre 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
BTRA1-5	84.428	163.555	-55.823	-10.519
BTRA1-7	55.587	68.353	-4.534	-1.040
BTRA1-8	56.331	76.119	-8.549	-4.365
<b>Totales</b>	<b>196.346</b>	<b>308.027</b>	<b>-68.906</b>	<b>-15.924</b>

**NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO**

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

**Riesgo de Mercado**

**Riesgo de tipo de Cambio.**

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

**Riesgo de tasa de interés**

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

**Riesgo de crédito**

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

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

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO, CONTINUACION**

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

**Riesgo de liquidez**

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

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

**NOTA 27. GANANCIA BASICA POR ACCIÓN**

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

<b>Ganancias (pérdidas) por Acción</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	106.235	125.617
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
<b>Ganancia (pérdida) por acción</b>	<b>727,64</b>	<b>860,39</b>

**NOTA 28. 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 29. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**SERVIHABIT S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 30. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

La Sociedad, no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

**NOTA 31. SANCIONES**

Servihabit S.A. y Filiales, no han sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

**NOTA 32. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 12 de noviembre del año en curso, se realizó una sesión extraordinaria de directorio de la sociedad Servihabit S.A., en la cual se acordó por la unanimidad de los directores, convocar a una Junta Extraordinaria de Accionistas para el día 29 de noviembre de 2019, a las 11:00 horas, en calle Agustinas 657, piso 3 comuna de Santiago, a fin de pronunciarse sobre constituir a la Sociedad en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad Insigne S.A., para garantizar el pago exacto, íntegro y oportuno del saldo de precio de la compraventa de acciones de la misma sociedad.

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 30 de septiembre de 2019 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.

**NOTA 33. REMUNERACION DEL DIRECTORIO**

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 14 de junio de 2019, se acordó pagar a cada Director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2019, la suma de UF4 líquidas por asistencia a cada sesión.

**NOTA 34. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2019 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 21 de noviembre 2019.