

Datos Sociedad

Nombre de Entidad que Informa

| |
|-----------------|
| SERVIHABIT S.A. |
|-----------------|

RUT de Entidad que Informa

| |
|--------------|
| 96.783.540-4 |
|--------------|

Moneda de Presentación

| |
|-------------------|
| Miles Pesos (CLP) |
|-------------------|

Estados Financieros Principales

Presentación de Estados Financieros

Estado presentado

Estado de Situación Financiera Clasificado

| |
|-------------|
| Clasificado |
|-------------|

Estado de Situación Financiera por Liquidez

| |
|------------|
| Naturaleza |
|------------|

Estado de Resultados Por Función

Estado de Resultados Por Naturaleza

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

Estado de Flujo de Efectivo Directo

| |
|---------|
| Directo |
|---------|

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto



Informe de los Auditores Independientes

Señores Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A. y afiliadas, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

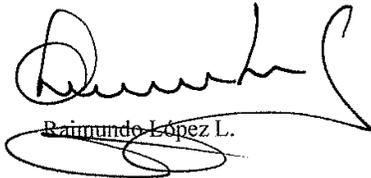
Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Raimundo López L.



RL Auditores Consultores Asociados Ltda.

Santiago, 26 de Marzo de 2013

ERVIHABIT S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO****Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.****(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))**

| Activos | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos corrientes | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 396.064 | 276.581 |
| Otros activos financieros corrientes | 3.525.738 | 3.806.511 |
| Otros activos no financieros corrientes | 274.587 | 262.443 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes | 981.828 | 861.541 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 164.014 | 182.022 |
| Activos por impuestos corrientes | 222 | 222 |
| Activos corrientes totales | 5.342.453 | 5.389.320 |
| Activos no corrientes | | |
| Otros activos financieros no corrientes | 3.247.827 | 4.217.717 |
| Otros activos no financieros , no corrientes | 138.456 | 166.148 |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 843 | 842 |
| Propiedad, Planta y Equipo | 107.608 | 29.223 |
| Activos por impuestos diferidos | 94.322 | 92.323 |
| Total de activos no corrientes | 3.589.056 | 4.506.253 |
| Total de activos | 8.931.509 | 9.895.573 |
| Patrimonio y pasivos | | |
| Pasivos corrientes | | |
| Otros pasivos financieros corrientes | 627.098 | 619.085 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 885.418 | 819.454 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 19.241 | 19.943 |
| Otras provisiones a corto plazo | 13.717 | 6.119 |
| Pasivos corrientes totales | 1.545.474 | 1.464.601 |
| Pasivos no corrientes | | |
| Otros pasivos financieros no corrientes | 5.903.637 | 6.963.302 |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | 803.045 | 803.045 |
| Total de pasivos no corrientes | 6.706.682 | 7.766.347 |
| Total de pasivos | 8.252.156 | 9.230.948 |
| Patrimonio | | |
| Capital emitido | 245.400 | 245.400 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | 51.570 | 19.306 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | 296.970 | 264.706 |
| Participación no controladoras | 382.383 | 399.919 |
| Patrimonio Total | 679.353 | 664.625 |
| Patrimonio y pasivos | 8.931.509 | 9.895.573 |

| ESTADO DE RESULTADO POR NATURALEZA | 01/01/2012 | 01/01/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| Ganancia (pérdida) | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 1.407.041 | 1.345.075 |
| Gastos por beneficios a los empleados | -292.418 | -143.233 |
| Gasto por depreciación y amortización | -3.574 | -3.172 |
| Otros gastos, por naturaleza | -567.935 | -639.054 |
| Otras ganancias (pérdida) | 12.374 | - |
| Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales | 555.279 | 559.616 |
| Ingresos Financieros | 11.811 | 9.504 |
| Costos financieros | -527.840 | -591.495 |
| Resultados por unidades de reajuste | -24.135 | -25.468 |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | 15.115 | -47.843 |
| Gasto por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas | -387 | 13.231 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | 14.728 | -34.612 |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas | 17.536 | 44.678 |
| Ganancia (pérdida) | 32.264 | 10.066 |

| Ganancia (pérdida), atribuible a | | |
|--|---------------|---------------|
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 14.728 | -34.612 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | 17.536 | 44.678 |
| Ganancia (pérdida) | 32.264 | 10.066 |

| Ganancias por acción | | |
|--|------------|-----------|
| Ganancia por acción básica | | |
| Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas | 222 | 69 |
| Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas | | |
| Ganancia (pérdida) por acción básica | 222 | 69 |

| Estado del resultado integral | 01/01/2012 | 01/01/2011 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| Ganancia (pérdida) | 32.264 | 10.066 |
| Otro resultado integral | - | - |
| Resultado integral | 32.264 | 10.066 |

| Resultado integral atribuible a | | | |
|---|---------------|---|---------------|
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | 14.729 | - | 34.611 |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras | 17.535 | | 44.677 |
| Resultado integral | 32.264 | | 10.066 |

| Estado de flujos de efectivo | 01/01/2012 | 01/01/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 2.744.629 | 2.033.943 |
| Otros Cobros por actividades de operación | 14.898 | 9.504 |
| pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | -1.806.739 | -1.786.379 |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | -296.809 | -143.280 |
| Intereses pagados, clasificados como actividades de operación | -500.149 | -591.495 |
| Impuestos a la ganancias pagados, clasificados como actividades de operación | -2.387 | - |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 153.443 | -477.707 |

| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | |
|---|----------------|----------------|
| Compra de propiedades , planta y equipo | -70.000 | -9.186 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión | - | -5.481 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | -70.000 | -14.667 |

| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | | |
|---|---------------|-----------------|
| Importes procedentes de préstamos de corto plazo | 10.952 | - |
| Préstamos de entidades relacionadas | 67.213 | - |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas | - 29.418,00 | -282.702 |
| Pago de préstamos | - | -37.105 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento | -12.707 | - |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | 36.040 | -319.807 |

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 119.483 | -812.181 |
|--|----------------|-----------------|

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo | 119.483 | -812.181 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 276.581 | 1.088.762 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 396.064 | 276.581 |

| Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados | Capital emitido | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladora | Patrimonio |
|---|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------------|----------------|
| Saldo inicial al 01/01/2012 | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |
| Saldo inicial reexpresado | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |
| Cambios en el patrimonio | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | 32.264 | 32.264 | | 32.264 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | | | | - 17.536 | - 17.536 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | - | 32.264 | 32.264 | - 17.536 | 14.728 |
| Patrimonio al 31/12/2012 | 245.400 | 51.570 | 296.970 | 377.775 | 679.353 |

| Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados | Capital emitido | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladora | Patrimonio |
|---|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------------|----------------|
| Saldo inicial al 01/01/2011 | 245.400 | 9.240 | 254.640 | 444.597 | 699.237 |
| Saldo inicial reexpresado | 245.400 | 9.240 | 254.640 | 444.597 | 699.237 |
| Cambios en el patrimonio | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | 10.066 | 10.066 | | 10.066 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | | | | - 44.678 | - 44.678 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | - | 10.066 | 10.066 | - 44.678 | 34.612 |
| Patrimonio al 31/12/2011 | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |

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 fecha 27 de marzo de 2013.

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A., al 31 de diciembre de 2012 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 2012 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 31 de diciembre 2011, y al 31 de diciembre de 2012 de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses, terminados al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre 2011.

Los Estados de Resultados integrales, comparan los períodos 01 de enero 2012 al 31 de diciembre 2012, enero 2011 al 31 de diciembre de 2011.

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

Aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento (U.F.), han sido traducidos a moneda nacional, de acuerdo a los valores de conversión de estas unidades monetarias vigentes al cierre de cada período.

Los valores de conversión al cierre de cada período son los siguientes:

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---------------------|------------|------------|
| Unidades de fomento | 22.591,05 | 22.294,03 |

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 1° de Enero de 2011, 31 de Diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012, sólo para efectos comparativos.

Los presentes estados financieros correspondientes al período 2012, 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 | 62,11% |
| Securitizadora Sudamericana S.A. | Chile | Pesos chilenos | 96.972.780-3 | 100,00% |

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo de caja y cuentas corrientes bancarias.

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad, la Sociedad utiliza las siguientes definiciones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente; entendiéndose 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 que se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría que se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se 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 que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

Los Activos- Pasivos Financieros, se reconocen a su valor justo y los costos de transacción se reconocen en el Estado de Resultados. Posteriormente son registrados a su valor justo también con efecto en resultados.

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran inicialmente a valor justo y posteriormente a costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión de incobrables

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. 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.

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 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Saldo caja | 16.276 | 68.410 |
| Fondos Mutuos | - | 5.026 |
| Depósitos a plazo | 31.808 | 47.137 |
| Saldo banco | 347.980 | 156.008 |
| TOTAL | 396.064 | 276.581 |

Nota 4. Otros Activos Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

| INSTRUMENTO | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Contratos de Mutuos Hipotecarios | 71.222 | 59.421 |
| Contratos de Mutuos Hipotecarios de P. separados | 1.603.691 | 1.767.219 |
| Provisión Cartera de Mutuos Hipotecarios | -77.754 | -80.225 |
| Contratos de Arriendo compromiso de compraventa de | 187.997 | 251.078 |
| Cartera de Mutuos Hipotecarios Securitizados | 774.678 | 835.069 |
| Provisión Cartera Securitizada | -56.321 | -73.802 |
| Fondos Mutuos Celfin | 458.004 | 499.719 |
| Fondos Mutuos Euroamerica | 77.361 | 167.729 |
| Bonos Minvu | 97.411 | 101.673 |
| Cuota fondo Inversiones | 207.920 | 176.402 |
| Fondos Mutuos Larraín Vial | 181.529 | 102.228 |
| Total Activos Financieros | 3.525.738 | 3.806.511 |

- Contratos de Mutuos Hipotecarios y contratos de arriendo con compromiso de compra venta, son activos que la Sociedad mantiene en cartera para ser securitizados o vendidos.
- Contratos de Mutuos Hipotecarios de Patrimonios Separados (Transa Securitizadora, subsidiaria), son inversiones de los Patrimonios BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, Estos son valorizados a tasa de compra.

- Cartera de Mutuos Hipotecarios securitizados, está compuesta por contratos de mutuos hipotecarios endosables de los Patrimonios Separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, (Transa Securitizadora, subsidiaria), valorizados al valor presente de los contratos a la tasa de transferencia al patrimonio separado respectivo, La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de los títulos de deuda securitizada a la fecha de las emisiones. Se registra en el rubro corriente porque son vencimientos hasta el 31/12/2013.
- 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 | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| BTRA1-1 | 145.730 | 133.756 |
| BTRA1-2 | 42.434 | 42.264 |
| BTRA1-3 | 86.423 | 86.423 |
| Totales | 274.587 | 262.443 |

Nota 6. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

| RUBRO | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Deudores Morosos | 555.473 | 518.030 |
| Cta. Cte. Del Personal | 1.534 | 374 |
| Anticipo Honorarios | 8.290 | 10.402 |
| Fondos por rendir | 7.561 | 9.659 |
| Seguros por cobrar | 68.657 | 83.577 |
| Por Cobrar Patrimonios separados | 3.404 | 2.440 |
| Por Cobrar venta de propiedades | 174.200 | 167.392 |
| Documentos por depositar | - | 3.536 |
| Pie Financiamiento propiedades | 9.625 | 1.985 |
| Por cobrar venta de cartera | 44.000 | - |
| Otros Deudores | 109.084 | 64.146 |
| TOTALES | 981.828 | 861.541 |

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 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------|---------------------|------------|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 96.765.170-2 | BTRA1-4 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS | MENSUAL | MENSUAL | 9.373 | 30.438 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-5 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | MENSUAL | MENSUAL | 4.904 | 2.229 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-6 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | MENSUAL | MENSUAL | 9.640 | - |
| 96.765.170-2 | BTRA1-7 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | MENSUAL | MENSUAL | 14.042 | - |
| 96.765.170-2 | BTRA1-8 | ADM. COMUN | PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS | MENSUAL | MENSUAL | 13.933 | - |
| 96.786.780-2 | Leasing Chile S.A. | ACCIONISTA | PRESTAMO | - | - | 26.479 | 26.479 |
| 96.786.780-2 | Leasing Chile S.A. | ACCIONISTA | PROVISION | - | - | 26.479 | 26.179 |
| 99.597.290-5 | Mainco | ACC. COMUN | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | 1.100 | 1.500 |
| 76.131.371-1 | Cofrusec S.A. | ACC. COMUN | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | 7.901 | 40.834 |
| 79.621.860-6 | Productos Tres B | ACC. COMUN | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | 5.957 | 12.632 |
| 76.464.570-7 | Aisa | ADM. COMUN | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | 252 | 500 |
| 96.598.280-9 | Mutuocentro S.A. | ACC. COMUN | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | 59.608 | 32.190 |
| 96.563.250-6 | INMOB. DEL SUR S.A. | PROPIEDAD | PRESTAMO | MENSUAL | MENSUAL | - | 19.893 |
| 95.842.000-5 | INSIGNE S.A. | ACCIONISTA | PRESTAMO | SEMESTRAL | SEMESTRAL | 37.304 | 41.806 |
| TOTALES | | | | | | 164.014 | 182.022 |

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 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------|--------------------|------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| 96.765.170-2 | BTRA1-4 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | MENSUALES | MENSUALES | 1.440 | - |
| 96.765.170-2 | BTRA1-6 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | MENSUALES | MENSUALES | 5.011 | 3.533 |
| 96.765.170-2 | BTRA1-7 | ADM. COMUN | Recaudación remesas | MENSUALES | MENSUALES | - | 3.620 |
| 96.786.780-2 | LEASING CHILE S.A. | ACCIONISTA | Préstamo otorgado | 1 UNA CUOTA ^a | UNA CUOTA ^b UNA | 12.790 | 12.790 |
| TOTALES | | | | | | 19.241 | 19.943 |

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 01/01/2014 en adelante.

| Patrimonio Separado | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---------------------|------------------|------------------|
| | M\$ | M\$ |
| BTRA1-1 | 797.112 | 1.042.550 |
| BTRA1-2 | 700.562 | 976.592 |
| BTRA1-3 | 1.750.153 | 2.198.575 |
| Totales | 3.247.827 | 4.217.717 |

Nota 9. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

| DETALLE | BASES DE | METODO DE | VIDA | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|------------------------|------------------|--------------|-----------|----------------|---------------|
| | PREPARACION | DEPRECIACION | UTIL | M\$ | M\$ |
| Bien Raíz | Método del costo | Lineal | 240 meses | 107.501 | 37.501 |
| Agustinas 657 Ofic.33 | Permuta | | | -37.501 | - |
| Agustinas 657 Ofic.44 | Permuta | Lineal | 240 meses | 30.000 | - |
| Otros Activos Fijos | Método del costo | Lineal | 36 meses | 13.164 | 13.163 |
| Depreciación Acumulada | | | | -5.556 | -21.441 |
| Total | | | | 107.608 | 29.223 |

Nota 10. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

| CONCEPTO | BASE | IMPUESTO |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| | M\$ | M\$ |
| Impuesto por ajuste IFRS | 419.055 | 83.811 |
| Impuesto por Provisión Morosidad | 12.359 | 2.472 |
| Impuesto por Provisión Vacaciones | 13.716 | 2.743 |
| Impuesto por Otras Provisiones | 26.478 | 5.296 |
| Totales | 466.098 | 94.322 |

Nota 11. Pasivos Financieros, Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos hasta un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3, línea de crédito bancaria (Banco Santander) y préstamo otorgado a la sociedad matriz por la Corporación de Fomento a la Producción. El Detalle es el siguiente:

| PATRIMONIOS | SERIE | CUPONES | MONEDA | AMORTIZACION | TASA | DEUDAS | |
|--|-----------------------|---------|--------|--------------|-------|------------|------------|
| | | | | | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| | | | | | | M\$ | M\$ |
| BTRA1 | B | 139 | UF | Semestral | 6,30% | 192.251 | 176.528 |
| BTRA1-2 | B | 136 | UF | Semestral | 6,30% | 171.757 | 157.710 |
| BTRA1-3 | B | 244 | UF | Semestral | 7,40% | 247.654 | 280.446 |
| Total deudas por títulos securitizados | | | | | | 611.662 | 614.684 |
| 97.036.000-k | Banco Santander (L/C) | | \$ | Mensual | 13% | 10.952 | - |
| 60.706.069-k | Corfo | | UF | Semestral | 8,42% | 4.484 | 4.401 |
| Total Otros Pasivos Financieros Corrientes | | | | | | 627.098 | 619.085 |

- 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 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|---|----------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Facturas por pagar | 3.426 | 2.624 |
| Retenciones por pagar | 7.157 | 12.059 |
| Recaudaciones por liquidar | 12.655 | 134.020 |
| Cheques por pagar | 180.162 | 89.482 |
| Otras cuentas por pagar | 67.881 | 52.055 |
| Remuneraciones por pagar Administración y custodia de activos | 1.962 | 2.123 |
| Remuneraciones por pagar Auditores Externos | 2.341 | 2.285 |
| Remuneraciones Representante tenedores títulos de deuda | 7.060 | 7.914 |
| Depósitos de terceros | 8.798 | 5.784 |
| Seguros por pagar | 7.024 | 72.900 |
| Por pagar patrimonios separados | 6.782 | 17.237 |
| Instrucciones Notariales | 580.170 | 420.971 |
| TOTALES | 885.418 | 819.454 |

(*) Por pagar a Patrimonios separados:

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

La deuda que se presenta de M\$6.782 y 17.237, 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 2012 es el siguiente:

| PATRIMONIO | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | M\$ | M\$ |
| BTRA1 | 5.927 | 1.475 |
| BTRA1-2 | 537 | 2.280 |
| BTRA1-3 | 318 | 13.482 |
| Total | 6.782 | 17.237 |

Nota 13. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| CONCEPTO | M\$ | M\$ |
| Importe Inicial | 6.120 | 11.725 |
| Provisión del Período | 11.285 | 5.012 |
| Importes Utilizados | -3.688 | -10.618 |
| Importes Final | 13.717 | 6.119 |

Nota 14. Otros Pasivos Financieros No Corrientes

Se registran en este rubro los vencimientos a más de un año plazo de las obligaciones por títulos de deuda de securitización de los patrimonios separados BTRA1, BTRA1-2 y BTRA1-3 y Crédito con la Corporación de Fomento a la producción. El Detalle es el siguiente:

| PATRIMONIOS | SERIE | CUPONES | TASA | MONEDA | AMORTIZACION | ACREEDOR | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------|--------------|---------|-------|--------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | | | | | | | M\$ | M\$ |
| BTRA1 | B | 139 | 6,30% | UF | Semestral | Inversionista | 1.492.814 | 1.826.734 |
| BTRA1-2 | B | 136 | 6,30% | UF | Semestral | Inversionista | 1.734.070 | 2.022.811 |
| BTRA1-3 | B | 244 | 7,40% | UF | Semestral | Inversionista | 2.665.690 | 3.098.639 |
| CORFO | 60.706.069-k | | 8,42% | UF | Semestral | CORFO | 11.063 | 15.118 |
| TOTALES | | | | | | | 5.903.637 | 6.963.302 |

| PATRIMONIOS | 1- 3 AÑOS | 3- 5 AÑOS | MAS DE 5 AÑOS | TOTALES |
|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| BTRA1 | 1.054.493 | 326.716 | 111.605 | 1.492.814 |
| BTRA1-2 | 942.083 | 554.696 | 237.291 | 1.734.070 |
| BTRA1-3 | 1.364.389 | 1.301.301 | - | 2.665.690 |
| CORFO | 11.063 | - | - | 11.063 |
| Totales | 3.372.028 | 2.182.713 | 348.896 | 5.903.637 |

Nota 15. Capital Emitido

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

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

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

Durante los periodos 2012 y 2011, no se han producido cambios en el número de las acciones.

| Accionista | RUT | Serie | Nº de acciones suscritas | Nº de acciones Pagadas | Nº de acciones con derecho a voto | Porcentaje de participación |
|---|----------------|-------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Douglas Crawfor Dimel | 7.628.439 - 3 | única | 791 | 791 | 791 | 0,54% |
| Fernando Gardeweg Ried | 7.044.467 - 4 | única | 791 | 791 | 791 | 0,54% |
| Fernando Gardeweg Leigh | 4.044.713 - K | única | 5.538 | 5.538 | 5.538 | 3,80% |
| Guillermo Marin Varas | 4.778.118-3 | única | 9.495 | 9.495 | 9.495 | 6,52% |
| Marta Ried Undurraga | 3.637.474 - 8 | única | 9.495 | 9.495 | 9.495 | 6,52% |
| Unión de America S.A. Soc. de Inv. Manuel Rengifo S.A. | 96.402.000 - 0 | única | 9.495 | 9.495 | 9.495 | 6,52% |
| Orlando Poblete Iturrate | 96.528.320 - K | única | 11.868 | 11.868 | 11.868 | 8,15% |
| Orlando Poblete Iturrate | 6.949.187 - 1 | única | 12.660 | 12.660 | 12.660 | 8,70% |
| Carlos José Marin Varas | 6.373693-7 | única | 15.825 | 15.825 | 15.825 | 10,87% |
| Inmob. E Inv. Westfalia S.A | 78.435.720 - 1 | única | 18.989 | 18.989 | 18.989 | 13,04% |
| Inversiones Prime Time S.A. | 96.969.460 - 3 | única | 18.989 | 18.989 | 18.989 | 13,04% |
| Insigne s.A. | 95.842.000 - 5 | única | 31.649 | 31.649 | 31.649 | 21,74% |
| Totales | | | 145.585 | 145.585 | 145.585 | 100,00% |

Movimiento Patrimonial

| Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados | Capital emitido | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladora | Patrimonio |
|---|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------------|----------------|
| Saldo inicial al 01/01/2012 | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |
| Saldo inicial reexpresado | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |
| Cambios en el patrimonio | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | 32.264 | 32.264 | | 32.264 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | | | | - 17.536 | - 17.536 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | - | 32.264 | 32.264 | - 17.536 | 14.728 |
| Patrimonio al 31/12/2012 | 245.400 | 51.570 | 296.970 | 382.383 | 679.353 |

| Estado de Cambio en el Patrimonio – Estados financieros consolidados | Capital emitido | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladora | Patrimonio |
|---|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------------|-----------------|
| Saldo inicial al 01/01/2011 | 245.400 | 9.240 | 254.640 | 444.597 | 699.237 |
| Saldo inicial reexpresado | 245.400 | 9.240 | 254.640 | 444.597 | 699.237 |
| Cambios en el patrimonio | | | | | |
| Ganancia (pérdida) | | 10.066 | 10.066 | | 10.066 |
| Incremento (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | | | | - 44.678 | - 44.678 |
| Incremento (disminución) en el patrimonio | - | 10.066 | 10.066 | - 44.678 | - 34.612 |
| Patrimonio al 31/12/2011 | 245.400 | 19.306 | 264.706 | 399.919 | 664.625 |

Nota 16. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre 2012 y 2011 son los siguientes:

| RUBRO | | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| | | M\$ | M\$ |
| Interés por activo a securitizar | (a) | 7.053 | 7.721 |
| Administración patrimonios separados | (b) | 179.771 | 202.371 |
| Administración seguros | (c) | 201.001 | 98.699 |
| Interés por activos securitizados | (d) | 376.260 | 434.587 |
| Interés por cartera paralela | (e) | 166.553 | 191.902 |
| Utilidad Inmobiliaria | (f) | 289.217 | 287.843 |
| Utilidad endoso de contratos | (g) | 83.325 | 45.887 |
| Renta de arrendamineto | | 30.586 | 15.862 |
| Interes y gastos de cobranza | | 42.662 | 22.205 |
| Otros ingresos | | 30.613 | 37.998 |
| Total ingresos | | 1.407.041 | 1.345.075 |

(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. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

| RUBRO | 31/12/2012 | | 31/12/2011 | |
|---|------------|----------------|------------|----------------|
| | | M\$ | | M\$ |
| Honorarios | | 207.358 | | 206.909 |
| Soporte Computacional | | 63.259 | | 59.379 |
| Insumos Oficina | | 14.610 | | 36.002 |
| Provisión Morosidad (*) | - | 32.310 | - | 33.119 |
| BTRA1 Remuneración por admin. y custodia de los activos | | 8.787 | | 9.341 |
| BTRA1-2 Remuneración por admin. y custodia de los activos | | 8.618 | | 9.792 |
| BTRA1-3 Remuneración por admin. y custodia de los activos | | 12.678 | | 13.489 |
| Remuneración clasificadores de riesgo | | 20.369 | | 13.793 |
| Remuneración por auditoría externa | | 9.143 | | 5.707 |
| Rem. por representantes tenedores de títulos de deuda | | 15.212 | | 12.462 |
| Gastos Judiciales | | 21.069 | | 37.839 |
| Pérdidas por prepagos | - | 5.216 | | 29.204 |
| Pérdida liquidación de garantías (**) | - | 3.813 | | 11.705 |
| Cuotas impagas | | 42.520 | | 29.346 |
| Arriendos | | 34.499 | | 20.088 |
| Honorarios por comisiones | | 16.599 | | 13.265 |
| Gastos por firma de contratos | | 17.109 | | 6.236 |
| Gastos por mantención de propiedades | | 6.334 | | 16.139 |
| Otros Gastos | | 111.110 | | 141.477 |
| Totales | | 567.935 | | 639.054 |

Provisión Morosidad (*)

| PROVISIONES PATRIMONIOS | CARTERA SECURITIZADA | | VALORES NEGOCIABLES | | TOTALES | |
|----------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| BTRA1 | - 5.345 | - 7.226 | - 4.089 | - 2.871 | - 9.434 | - 10.097 |
| BTRA1-2 | - 4.540 | - 6.359 | - 4.660 | - 7.525 | - 9.200 | - 13.884 |
| BTRA1-3 | - 7.595 | - 6.766 | - 6.081 | 202 | - 13.676 | - 6.564 |
| Patrimonio Común | - | - | - | 2.574 | - | 2.574 |
| Totales | - 17.480 | - 20.351 | - 14.830 | - 12.768 | - 32.310 | - 33.119 |

Pérdida liquidación de garantías ()**

| PATRIMONIOS | CARTERA SECURITIZADA | |
|----------------|----------------------|---------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| BTRA1 | - 1.624 | - 1.713 |
| BTRA1-2 | - 2.189 | 9.113 |
| BTRA1-3 | - | 4.305 |
| Totales | - 3.813 | 11.705 |

Nota 19. Gastos por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

| RUBRO | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-----------------|----------------|----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Remuneraciones | 270.450 | 127.645 |
| Feriado Legal | 9.294 | 1.588 |
| Indemnizaciones | 12.674 | 14.000 |
| Totales | 292.418 | 143.233 |

Nota 20. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

| CONCEPTO | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|--|-----------------|-----------------|
| | M\$ | M\$ |
| Reajuste Activos securitizados | 99.322 | 205.762 |
| Reajuste Inversiones | 40.524 | 67.447 |
| Reajuste Obligaciones títulos de deuda | - 18.195 | - 67.933 |
| Reajuste obligaciones por prepagos | - 156.687 | - 221.928 |
| Otros reajustes | 10.901 | 8.816 |
| Totales | - 24.135 | - 25.468 |

Nota 21. Conciliación del Patrimonio Neto desde PCGA a NIIF

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Patrimonio Bajo PCGA en Chile | 679.353 | 664.625 |
| Ajuste Aplicación NIFF | - | - |
| Patrimonio de acuerdo a NIFF | 679.353 | 664.625 |

Nota 22. Conciliación del Resultado Neto desde PCGA a NIIF

| | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Resultado Bajo PCGA en Chile | 32.264 | 10.066 |
| Resultado Aplicación NIFF | - | - |
| Resultado de acuerdo a NIFF | 32.264 | 10.066 |

Nota 23. Información de Patrimonios Separados

a) Información general de patrimonios separados

| Patrimonio Separado | Fecha inscripción | Número inscripción | Activos Securizados | Administrador Primario | Administrador Maestro | Coordinador General |
|---------------------|-------------------|--------------------|--|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| BTRA1-1 | 10-12-1996 | 193 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-2 | 30-05-1997 | 199 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-3 | 10-03-1998 | 202 | Mutuos Hipotecarios | Acfin, Penta y H y Muñoz | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-4 | 24-10-2000 | 236 | Leasing habitacional | Acfin y Concreces Leasing | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-5 | 27-12-2001 | 283 | Leasing habitacional | Acfin | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-6 | 02-11-2004 | 392 | Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional | Acfin Acfin | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-7 | 30-12-2005 | 449 | Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional | Acfin Acfin | Transa Securizadora | Transa Securizadora |
| BTRA1-8 | 06-06-2007 | 501 | Mutuos Hipotecarios y Leasing habitacional | Acfin Acfin | Transa Securizadora | Transa Securizadora |

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 | - | -13.209 | 501.677 |
| BTRA1-2 | 30/05/1997 | 199 | - | -36.867 | 70.082 |
| BTRA1-3 | 10/03/1998 | 202 | - | -98.398 | 198.170 |
| BTRA1-4 | 24/10/2000 | 236 | - | -246.826 | -1.105.713 |
| BTRA1-5 | 27/12/2001 | 283 | - | -467.326 | -4.492.407 |
| BTRA1-6 | 02/11/2004 | 392 | - | -87.436 | -922.845 |
| BTRA1-7 | 30/12/2005 | 449 | - | -111.544 | -746.013 |
| BTRA1-8 | 06/06/2007 | 501 | - | -116.433 | -887.732 |

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 mínimo para el retiro será aquel que permita mantener un saldo acreedor en la cuenta "valores negociables" equivalente al resultado de multiplicar el saldo insoluto de los Títulos de deuda de corto y plazo por el factor definido en tabla de desarrollo |
| BTRA1-2 | Transa Securitizadora | El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF. |
| BTRA1-3 | Transa Securitizadora | El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF. |
| BTRA1-4 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-5 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-6 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-7 | Bono Subordinado | No tiene |
| BTRA1-8 | Bono Subordinado | No tiene |

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

| Patrimonio 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 |

| Patrimonio Separado | Serie | Tasa | Cupones | Cupones | Montos nominales | |
|------------------------|-------|-------|-----------|---------------|------------------|-------------------|
| | | | Iniciales | al 31/12/2012 | UF Saldo | UF Saldo Insoluto |
| | | | | | Inicial | al 31-12-2012 |
| BTRA1-1 | A | 6,50% | 163 | - | 163.000,00 | - |
| BTRA1-1 | B | 6,30% | 139 | 139 | 139.000,00 | 81.938,28 |
| BTRA1-2 | A | 6,50% | 168 | - | 168.000,00 | - |
| BTRA1-2 | B | 6,30% | 143 | 136 | 143.000,00 | 90.733,30 |
| BTRA1-3 | A | 7,40% | 230 | - | 230.000,00 | - |
| BTRA1-3 | B | 7,40% | 317 | 244 | 317.000,00 | 138.989,62 |
| BTRA1-4 | A | 7,00% | 806 | 806 | 403.000,00 | 154.235,19 |
| BTRA1-4 | B | 6,50% | 710 | 710 | 35.500,00 | 78.000,67 |
| BTRA1-5 | A | 6,00% | 876 | 876 | 438.000,00 | 273.042,19 |
| BTRA1-5 | B | 6,00% | 2.456 | 2.456 | 122.800,00 | 233.110,99 |
| BTRA1-6 | A | 3,50% | 480 | 480 | 240.000,00 | - |
| BTRA1-6 | B1 | 4,50% | 245 | 245 | 119.805,00 | 90.094,14 |
| BTRA1-6 | B2 | 4,50% | 245 | 245 | 195 | 146,608 |
| BTRA1-6 | C | 5,00% | 245 | 245 | 146.837,81 | 201.636,13 |
| BTRA1-7 | A | 4,80% | 1.620 | 1.585 | 162.000,00 | 21.004,26 |
| BTRA1-7 | B | 5,40% | 500 | 500 | 50.000,00 | 71.308,95 |
| BTRA1-7 | C | 4,50% | 1 | 1 | 59.520,00 | 80.112,06 |
| BTRA1-8 | A | 4,15% | 1.563 | 1.525 | 156.300,00 | 47.704,29 |
| BTRA1-8 | B | 4,50% | 471 | 471 | 47.100,00 | 60.665,18 |
| BTRA1-8 | C | 5,50% | 114 | 114 | 11.400,00 | 15.509,81 |
| BTRA1-8 | D | 5,00% | 580 | 580 | 58.000,00 | 76.783,24 |

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 2012 y 2011 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 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------|----------------|----------------|
| BTRA1 | 8.787 | 9.341 |
| BTRA1-2 | 8.618 | 9.792 |
| BTRA1-3 | 12.678 | 13.489 |
| BTRA1-4 | 51.990 | 65.729 |
| BTRA1-5 | 64.463 | 70.917 |
| BTRA1-6 | 54.441 | 60.741 |
| BTRA1-7 | 42.970 | 48.980 |
| BTRA1-8 | 42.091 | 47.373 |
| Totales | 286.038 | 326.362 |

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

| PATRIMONIOS | PROVISION TOTAL | | EFECTO EN RESULTADO | |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| BTRA1 | -23.475 | -27.564 | -4.089 | -2.871 |
| BTRA1-2 | -34.814 | -39.474 | -4.660 | -7.683 |
| BTRA1-3 | -7.106 | -13.187 | -6.081 | 202 |
| BTRA1-4 | -29.359 | -37.430 | -8.071 | -16.269 |
| BTRA1-5 | -49.352 | -92.761 | -43.409 | -6.913 |
| Totales | -144.106 | -210.416 | -66.310 | -33.534 |

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

| PATRIMONIOS | PROVISION TOTAL | | EFECTO EN RESULTADO | |
|----------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | 31/12/2012 | 31/12/2011 | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
| BTRA1 | -11.078 | -16.423 | -5.345 | -7.226 |
| BTRA1-2 | -10.194 | -14.735 | -4.540 | -6.359 |
| BTRA1-3 | -35.049 | -42.644 | -7.595 | -6.766 |
| BTRA1-4 | -32.695 | -43.654 | -10.959 | -13.881 |
| BTRA1-5 | -125.726 | -174.351 | -48.625 | -11.641 |
| BTRA1-6 | -86.465 | -104.848 | -18.384 | -33.810 |
| BTRA1-7 | -68.623 | -110.425 | -41.801 | -43.283 |
| BTRA1-8 | -69.153 | -87.882 | -18.729 | -61.329 |
| Totales | -438.983 | -594.962 | -155.978 | -184.295 |

- Pérdidas por venta de activos a securitizar: La Sociedad Matriz no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.
- Pérdida en liquidación de garantías: Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

| PATRIMONIOS | 31/12/2012 | 31/12/2011 |
|----------------|----------------|---------------|
| BTRA1 | - 1.624 | - 1.713 |
| BTRA1-2 | - 2.189 | 9.113 |
| BTRA1-3 | - | 4.305 |
| BTRA1-4 | 2.706 | 5.524 |
| BTRA1-5 | 1.167 | 31.557 |
| BTRA1-6 | - 19.331 | 14.989 |
| BTRA1-7 | - 102 | 17.606 |
| BTRA1-8 | 12.105 | 8.491 |
| Totales | - 7.268 | 89.872 |

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

En Nota 19, la sociedad presenta pérdidas 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% | 236,29 |
| Mutuos Hipotecarios | 1 | Valoriza S.A. | 7,50% | 587,01 |
| Mutuos Hipotecarios | 5 | Mutuocentro S.A. | 8,30% | 1.580,74 |
| Leasing habitacional | 4 | Leasing Chile S.A. | 8,00% | 1.996,65 |
| Total | | | | 4.400,69 |

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 veinticuatro contratos de arriendo con promesa de compraventa lo que equivale a una participación de mercado de 4,60% 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.

| Ganancias (pérdidas) por Acción | 2012 | 2011 |
|--|-------------|-------------|
| | \$ | \$ |
| Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación | - | - |
| Resultado disponible para accionistas Comunes, básico | 32.264.000 | 10.066.000 |
| Promedio ponderado de Número de acciones | 145.585 | 145.585 |
| Ganancia (pérdida) por acción en M\$ | 222 | 69 |

Nota 26. Medio Ambiente

Debido al objeto social de Servihabit S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

Nota 27. Cauciones

A la fecha la Sociedad no mantiene cauciones al respecto.

Nota 28. Compromisos y Contingencias

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios no existen compromisos ni contingencias.

Nota 29. Sanciones

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

Nota 30. Hechos Posteriores

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2012 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.