

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[Estado de Situación Financiera Clasificado](#)[Estado de Resultados Por Naturaleza](#)[Estado de Resultados Integral](#)[Estado de Cambios en el Patrimonio Neto](#)[Estado de Flujo de Efectivo Directo](#)

Estados de situación Financiera consolidados, Clasificados
Al 31 de marzo 2017 y 31 de diciembre de 2016

Activos corrientes	31-03-2017 M\$	31-12-2016 M\$	01-01-2016 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	305.385	165.040	75.775
Otros activos financieros corrientes	845.970	930.957	916.091
Otros activos no financieros corrientes	513.403	302.394	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	524.392	739.836	475.084
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	412.508	355.446	257.190
Inventarios corrientes		-	-
Activos por impuestos corrientes	17.196	17.008	-
Activos corrientes totales	2.618.854	2.510.681	1.927.167
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	3.338	3.338	3.338
Propiedades, planta y equipo	267.804	218.173	281.125
Propiedad de inversión	92.657	70.000	-
Activos por impuestos diferidos	166.960	155.584	153.358
Total de activos no corrientes	530.759	447.095	437.821
Total de activos	3.149.613	2.957.776	2.364.988
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	2.492
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.108.758	1.892.389	1.084.564
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	22.259	22.259	25.476
Otras provisiones a corto plazo	9.003	14.326	15.625
Pasivos por impuestos corrientes		-	2.506
Otros pasivos no financieros corrientes		-	57.973
Pasivos corrientes totales	2.140.020	1.928.974	1.188.636
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Otros pasivos no financieros no corrientes	381.623	408.750	586.646
Total de pasivos no corrientes	381.623	408.750	586.646
Total de pasivos	2.521.643	2.337.724	1.775.282
Patrimonio			
Capital emitido	245.400	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas	175.787	168.958	108.408
Otras reservas	346	346	346
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	421.533	414.704	354.154
Participaciones no controladoras	206.437	205.348	235.552
Patrimonio	627.970	620.052	589.706
Total de patrimonio y pasivos	3.149.613	2.957.776	2.364.988

Estados resultados Integrales Consolidado, por naturaleza
Al 31 de marzo 2017 y 2016

	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	225.610	203.344
Gastos por beneficios a los empleados	180.514	108.905
Gasto por depreciación y amortización	6.335	5.914
Otros gastos, por naturaleza	69.043	86.166
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	-30.282	2.359
Costos financieros		
Resultados por unidades de reajuste	4.166	8.635
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	22.657	
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	-3.459	10.994
Gasto por impuestos a las ganancias	-11.378	-11.562
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	7.919	22.556
Ganancia (Pérdida) procedentes de operaciones discontinuas	-1.090	-439
Ganancia (pérdida)	6.829	22.117
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	6.829	22.117
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras	-	-
Ganancia (pérdida)	6.829	22.117
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	46,91	151,92
Ganancia (pérdida) por acción básica	46,91	151,92

Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	6.829	22.117
Resultado integral total	6.829	22.117
Resultado integral atribuible a		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	7.919	22.556
Resultado Integral atribuible a participación no controladoras	-1.090	-439
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	6.829	22.117

Estados de flujos de efectivo Consolidado, método Directo
Al 31 de marzo 2017 y 2016

	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
Clases de cobros por actividades de operación	M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	544.440	556.167
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	108.313	151.587
Pagos a y por cuenta de los empleados	180.514	108.905
Otros pagos por actividades de operación		-
Intereses pagados, clasificados como actividades de la operación	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	188	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	255.425	295.675
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	55.966	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-55.966	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Reembolso de préstamos, clasificados como actividades de financiación	-	4.985
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	59.114	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-59.114	-4.985
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	140.345	290.690
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	165.040	75.775
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	305.385	366.465

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
Al 31 de marzo 2017 y 2016

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	245.400	346	168.958	205.348	620.052
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			6.829		6.829
Resultado integral			6.829		6.829
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		346	6.829	1.089	7.918
Patrimonio al final del periodo 31/03/2017	245.400	346	175.787	206.437	627.970

205348

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	245.400	346	108.408	235.552	589.706
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			22.117		22.117
Resultado integral			22.117		22.117
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				439	439
Total incremento (disminución) en el patrimonio		346	22.117	439	22.556
Patrimonio al final del periodo 31/03/2016	245.400	346	130.525	235.991	612.262

Nota 1. Información Corporativa

Servihabit S.A., Sociedad Matriz se constituyó por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, como sociedad anónima cerrada y su giro es la celebración de todos los actos o contratos propios del sistema de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, establecido en la Ley 19.281 del año 1993.

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Transa Securitizadora S.A., subsidiaria, se constituyó con fecha 04 de agosto de 1995, como sociedad anónima especial cerrada de conformidad a las normas del Título Décimo Octavo de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores, para adquirir créditos a que se refiere el artículo número 135 de dicha Ley y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora. Transa Securitizadora S.A., se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

Securitizadora Interamericana S.A., subsidiaria se constituyó según escritura pública de fecha 17 de julio de 2001, otorgada ante el Notario don René Benavente Cash.

Por resolución N° 321, de fecha 4 de octubre, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Securitizadora Interamericana S.A. y aprobó sus estatutos.

La Sociedad se encuentra inscrita bajo el N° 799 de fecha 14 de marzo 2003 en el Registro de Valores.

La Sociedad tienen por objeto la adquisición de créditos a que se refiere el Artículo 135 de la Ley N° 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen y la emisión de títulos de deuda, de corto y largo plazo, originando en cada emisión la formalización de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

Nota 2. Principales Criterios Contables Aplicados

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de marzo de 2017 son:

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

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2017, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en Estados financieros consolidados.

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

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Los estados financieros consolidados 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras, la única instrucción de la SVS que contraviene las NIIF se refiere al registro particular de los efectos del reconocimiento de los impuestos diferidos establecidos en el Oficio Circular N°856 de fecha 17 de octubre de 2014, el que establece una excepción, de carácter obligatoria y por única vez, al marco de preparación y presentación de información financiera que el organismo regulador ha definido como las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicho Oficio instruye a las entidades fiscalizadas, que: “las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio.”, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta la fecha anterior a la emisión de dicho Oficio, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de manera integral, explícita y sin reservas.

c) Moneda Funcional

La administración de Servihabit S.A, ha definido como moneda funcional el peso chileno. Consecuentemente, aquellas operaciones efectuadas en unidades reajustables, tales como la UF, se consideran denominadas en “unidades reajustables”, y se registran según los valores de cierre vigentes en las fechas de las respectivas operaciones.

d) Bases de Conversión

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

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

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

	31-03-2017	31-12-2016
Unidad de Fomento	26.471,94	26.347,98

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) Consolidación

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 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%

h) Cambios Contables

Conforme a NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores", la sociedad ha debido re enviar sus estados financieros a contar del (31/12/2016) debido a un cambio en el criterio contable de Consolidación de estados financieros de Transa Securitizadora S.A.."Estados financieros Individuales"

Los fundamentos para que la Sociedad no consolide con sus Patrimonios Separados (BTRA1-2 y BTRA1-3) según lo establecido en el párrafo en la Norma Internacional de información Financiera (NIIF) N° 10 , se basa principalmente en que :

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estratégicas y toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El Riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados si existieran, pasarían a ser de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits y pasivos son de cargo de los Tenedores de Bonos.

A la fecha de elaboración de estos estados financieros, ambos Patrimonios Separados presentan excedentes negativos.

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

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

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

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo o efectivo equivalente; entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo o equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo u equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposiciones por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

j) Instrumentos Financieros

1. Activos – Pasivos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultado

Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero que se clasifica en esta categoría se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo.

Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría que se clasifican como activos corrientes y la posición pasiva de estos instrumentos se presentan en el estado de situación financiera en la línea otros pasivos financieros.

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación es decir, la fecha en que la sociedad se compromete a adquirir o vender el activo.

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

2. Préstamos y Cuentas por Cobrar

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

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

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) 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 reajustado.

m) 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.

n) 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.

ñ) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

La Sociedad determina los efectos por impuesto a la renta de primera categoría al cierre de cada ejercicio, de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes.

De acuerdo con la aplicación de NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, la Sociedad reconoce, cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables y sus valores tributarios. La medición de los impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los impuestos diferidos sean realizados o liquidados.

Los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria o en las tasas de impuestos son reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la Ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Al 31 de marzo de 2017, los impuestos diferidos han sido ajustados a las nuevas tasas de impuesto a la renta de primera categoría, de acuerdo a lo establecido en la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014. Esta norma señala que para el año 2014 la tasa de impuesto de primera categoría sube a 21%, el año comercial 2015 la tasa será de 22,5%, el año 2016 de 24%, a contar del año 2017 la tasa de impuesto será 25% para contribuyentes que tributen bajo el Sistema de Renta Atribuída. Sin embargo, quienes tributen bajo el Sistema Integrado Parcial, soportarán una tasa del 25,5% durante el año 2017 y a contar del año 2018 tributarán con tasa de 27%.

Para optar por alguno de los regímenes antes señalados, entre los meses de octubre y diciembre de 2016, la Sociedad, deberá presentar una declaración jurada ante SII, lo cual debe sustentarse en una aprobación previa por parte de una Junta Extraordinaria de Accionistas, con un quórum de a lo menos dos tercios de las acciones emitidas con derecho a voto.

En caso de no ejercer la opción anterior, la ley establece que las sociedades anónimas, quedaran sometidas al Régimen con imputación parcial del crédito por impuesto a la Primera Categoría denominada Sistema Integrado Parcial (SIP) con tasas del 25,5% en 2017 y el 27% en 2018 y siguientes.

o) 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.

Provisiones Activos en Mora

Corresponde a las provisiones contabilizadas por aquellos contratos con cuotas morosas son superiores a 3 dividendos impagos, se provisionan al 100%.

p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) 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.

t) 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

Los principales criterios contables utilizados en la preparación de los estados financieros son los siguientes:

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2016

Nuevas Normas	
NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 1: Iniciativa de revelación	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i> : Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> , y NIC 38, <i>Activos Intangibles</i> : Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 27, Estados Financieros Separados, NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 28, Inversiones en Asociadas. Aplicación de la excepción de consolidación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 41, <i>Agricultura</i> , y NIC 16, <i>Propiedad, Planta y Equipo</i> : Plantas que producen frutos.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27, <i>Estados Financieros Separados</i> , Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 7: Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.
NIC 12, Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (modificaciones a NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada.

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
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.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.

Nota 4. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
Efectivo en caja	541	2.817	506
Saldos en bancos	304.844	162.223	75.269
Total efectivo	305.385	165.040	75.775

Nota 5. Otros Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios	207.243	409.384	258.295
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	412.436	298.490	493.673
Cuota Fondo de Inversiones	124.158	127.204	153.795
Fondos Mutuos	100.011	-	
Bonos Minvu	2.122	95.879	10.328
Total Activos financieros corrientes	845.970	930.957	916.091

Nota 6. Otros Activos Financieros No Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente

	M\$	M\$	M\$
Descripción	31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
Contratos de Mutuos Hipotecarios en cobranza	513.403	302.394	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	513.403	302.394	203.027

Nota 7. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$		M\$		M\$	
	31-03-2017		31-12-2016		01-01-2016	
Deudores Morosos	249.023		242.614		222.050	
Provisión Morosidad	-	225.773	-	213.966	-	165.741
Cta. Cte. Del Personal	10.460		8.226		10.976	
Fondos por rendir	38.508		10.538		5.181	
Anticipo proveedores	-		-		15.993	
Por Cobrar venta de Propiedades	30.238		41.000		29.594	
Pie Contratos de Arriendos	350.535		400.790		183.761	
Otras cuentas por cobrar	71.401		250.634		173.270	
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	524.392		739.836		475.084	

Nota 8. 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

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$	M\$
					31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
96.765.170-2	BTRA1-1	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	-	-	1.879
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	-	-	262
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	64	-	36
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	16.640	21.040	10.222
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	24.432	27.736	10.787
96.765.170-2	BTRA1-6	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	9.495	1.367	23.952
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	32.457	28.484	16.390
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	\$ Chilenos	48.542	40.553	10.847
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	11.500	11.500	11.500
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	7.901	7.901	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	52.500	5.957	5.957
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	1.057	1.034	615
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	91.776	91.776	91.776
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	\$ Chilenos	7.820	9.769	-
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo	\$ Chilenos	108.324	108.329	65.066
TOTALES					412.508	355.446	257.190

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$	M\$
					31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	1.916	1.916	1.753
96.765.170-2	BTRA1-3	Adm. Comun	Recaudacion remesas	\$ Chilenos	7.554	7.554	10.934
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado	\$ Chilenos	12.789	12.789	12.789
TOTALES					22.259	22.259	25.476

9. Inventarios

La cuenta inventarios considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo. Al 31 de marzo 2017 este ítem no presenta saldos.

10. Activos por impuestos corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31-03-2017	31-12-2016
Pagos provisionales mensuales	17.196	17.008
Total Impuestos corrientes	17.196	17.008

Nota 11. Propiedades Plantas y Equipos

La composición de este rubro, es el siguiente:

2016		Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2016		83.500	166.519	250.019
Adiciones		-	24.155	24.155
Bajas		-	-	-
Depreciación acumulada	al	-11.997	-19.898	-31.895
01.01.2016				
Depreciación del Ejercicio		-5.193	-18.913	-24.106
Valor neto al 31.12.2016		66.310	151.863	218.173

2017		Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2017		83.500	190.674	274.174
Adiciones		-	55.966	55.966
Bajas				-
Depreciación acumulada	al	-17.190	-38.811	-56.001
01.01.2017				
Depreciación del Ejercicio		-1.298	-5.037	-6.335
Valor neto al 31.03.2017		65.012	202.792	267.804

NOTA 12. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponde 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.

	31-03-2017	31-12-2016
Detalle	M\$	M\$
Valor Inicial	70.000	70.000
Revaluó	22.657	-
Valor Final	92.657	70.000

Nota 13. Activos por Impuestos Diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31-03-2017	31-03-2017	31-12-2016	31-12-2016	01-01-2016	01-01-2016
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.244	87.527	343.244	82.379	419.055	94.287
Impuesto por Provisión Morosidad	225.773	57.572	213.966	51.352	165.741	37.292
Impuesto por Provisión Honorarios	50.247	12.813	50.247	12.059	50.247	12.267
Provisión Incobrables	26.479	6.752	26.479	6.355	15.626	3.554
Impuesto por Provisión Vacaciones	9.002	2.296	14.326	3.439	26.478	5.958
TOTALES	654.745	166.960	648.262	155.584	677.147	153.358

Nota 14. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$	M\$
	31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
Retenciones por pagar	3.919	19.240	10.908
Recaudaciones por liquidar	130.183	119.161	83.990
Honorarios y remuneraciones por pagar	-	1.573	1.830
Documentos por pagar	29.248	173.629	-
Instrucciones Notariales	1.160.419	944.818	675.998
Anticipo Contratos	37.449	70.000	-
Responsabilidad Endoso de Contratos	448.025	351.040	-
Reserva de Arriendos	-	2.898	22.185
Administración por liquidar	242.704	136.001	132.027
Depósitos de terceros	-	29.248	12.597
Otras cuentas por pagar	56.811	44.781	145.029
Total Cuentas por pagar	2.108.758	1.892.389	1.084.564

Nota 15. Otras Provisiones Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$	M\$
	31-03-2017	31-12-2016	01-01-2016
Aporte Inicial	14.326	15.625	14.782
Provisión del Período	4.222	26.816	16.059
Importes utilizados	-9.545	-28.115	-15.216
Total	9.003	14.326	15.625

Nota 16. Otros pasivos no financieros no corrientes.

Los Saldos de esta cuenta al 31 de marzo 2017 y diciembre 2016, asciende a M\$381.623 y M\$408.750, respectivamente.

Nota 17. 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 2017 y 2016, no se han producido cambios en el número de las acciones.

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones Pagadas	N° de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Douglas Crawford Dimel	7.628.439 - 3	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Ried	7.044.467 - 4	única	791	791	791	0,54%
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,80%
Guillermo Marin Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marin Varas	6.373693-7	única	15.825	15.825	15.825	10,87%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Inversiones Prime Time S.A.	96.969.460 - 3	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	31.649	31.649	31.649	21,74%
Totales			145.585	145.585	145.585	100%

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedios Consolidado
Al 31 de marzo 2017 y 2016

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2017	245.400	346	168.958	205.348	620.052
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			6.829		6.829
Resultado integral			6.829		6.829
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio		346	6.829	1.089	7.918
Patrimonio al final del periodo 31/03/2017	245.400	346	175.787	206.437	627.970

Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2016	245.400	346	108.408	235.552	589.706
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			22.117		22.117
Resultado integral			22.117		22.117
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				439	439
Total incremento (disminución) en el patrimonio		346	22.117	439	22.556
Patrimonio al final del periodo 31/03/2016	245.400	346	130.525	235.991	612.262

Nota 18. Ingresos Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de marzo de 2017 y 2016 son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$
	01-01-2017 31-03-2017	01-01-2016 31-03-2016
Interés por activo a securitizar	4.914	19.151
Administración patrimonios separados	51.923	54.187
Utilidad Inmobiliaria	98.300	74.666
Utilidad Endosos de Contratos	11.110	-
Administración de Cartera	30.235	55.329
Otros ingresos	29.128	11
Total	225.610	203.344

(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 19. Retiros de Excedentes de los Patrimonios Separados

La sociedad no ha efectuado retiros de excedentes, de los Patrimonios Separados.

CLAUSULAS DE RETIROS

Patrimonio Separado	Destinatario de excedentes	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-2	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.

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

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

NOTA 20 GANANCIAS (PERDIDAS) QUE SURGEN DE DIFERENCIAS ENTRE IMPORTES EN LIBROS ANTERIORES Y EL VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS FINANCIEROS RECLASIFICADOS COMO MEDIDOS AL VALOR RAZONABLE.

Corresponde al reconocimiento de la ganancia producto del revaluó de la propiedad de inversión mantenida para explotar en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía .

	31-03-2017
Detalle	M\$
Reconocimiento en resultado	<u>22.657</u>
Total	<u><u>22.657</u></u>

Nota21. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
Insumos Oficina	1.618	3.992
Provisión Morosidad (*)	11.807	11.331
Arriendos	2.756	12.770
Honorarios por Comisiones	17.582	11.853
Gastos por Firma de contratos	2.197	6.238
Otros Gastos	33.083	39.982
Total	<u><u>69.043</u></u>	<u><u>86.166</u></u>

Nota 22. Gastos por Beneficio a los Empleados

Rubro	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
Remuneraciones	180.514	113.406
Feriado Legal	-	-4.501
Total	180.514	108.905

Nota 23. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016
	31-03-2017	31-03-2016
Reajuste Inversiones	4.166	8.635
Otros Reajustes	-	-
Total	4.166	8.635

Nota 24. Información de Patrimonios Separados**a) Información general de patrimonios separados**

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

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo	Excedentes acumulados
BTRA1-2	30-may-97	199	- M\$	-38,469	-233,894
BTRA1-3	10-mar-98	202	- M\$	-72,523	-340,704
BTRA1-4	24-oct-00	236	- M\$	-56,928	-2,296,677
BTRA1-5	27-dic-01	283	- M\$	-120,875	-7,946,995
BTRA1-6	02-nov-04	392	- M\$	-52,496	-2,117,364
BTRA1-7	30-dic-05	449	- M\$	-69,125	-1,444,092
BTRA1-8	06-jun-07	501	- M\$	-73,759	1,673,059

Retiros de excedentes:

Para efectuar retiros de excedentes se debe contar con la aprobación del Representante de los Tenedores de los Títulos de deuda, previo certificado de los Clasificadores de Riesgos vigentes, quienes certifican que el retiro no desmejora la categoría de clasificación vigente de la emisión de los Títulos.

Para los Patrimonios Separados BTRA1-2 Y BTRA1-3, no se cumple con las cláusulas de retiros de de excedentes de acuerdo a los contratos de emisiones respectivos.

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

Patrimonio	Destinatario	Cláusulas de retiros de excedentes
BTRA1-2	Transa Securitizadora	El margen mínimo para el retiro será el 30% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 10.000 UF e inferior a 20.000 UF.
BTRA1-3	Transa Securitizadora	El margen máximo para el retiro será el 65% del ingreso neto de caja del semestre en que se efectuó el retiro, siempre y cuando el saldo deudor de la cuenta "valores negociables" al fin del periodo sea superior a 1.000 UF e inferior a 5.000 UF.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-6	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	no	BTRA1-2A	6,50%	Completamente pagado
		BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-3	no	BTRA1-3A	7,40%	Completamente pagado
		BTRA1-3B	7,40%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2018
BTRA1-4	si	BTRA1-4A	7,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/06/2019
		BTRA1-4B	6,50%	Tres pagos semestrales. Primero el 01/06/2019
BTRA1-5	si	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
		BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-6	si	BTRA1-6A	3,50%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/09/2011
		BTRA1-6B	4,50%	Primer pago el 01/09/2011, último pago el 01/09/2017
		BTRA1-6C	5,00%	Pago único el 01/12/2017
BTRA1-7	si	BTRA1-7A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/10/2013
		BTRA1-7B	4,50%	Primer pago el 01/01/2014, último pago el 01/10/2020
		BTRA1-7C	5,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	si	BTRA1-8A	4,15%	Pagos trimestrales. Ultimo pago el 01/12/2014
		BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
		BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
		BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/03/2017	Montos nominales	
					UF Saldo	UF Saldo Insoluto
					Inicial	al 31/03/2017
BTRA1-2	B	6.30%	143	136	143,000.00	16,329.33
BTRA1-3	B	7.40%	317	244	317,000.00	32,129.80
BTRA1-4	A	7.00%	806	806	403,000.00	58,059.08
BTRA1-4	B	6.50%	710	710	35,500.00	100,345.29
BTRA1-5	A	6.00%	876	876	438,000.00	170,482.83
BTRA1-5	B	6.00%	2,456	2,456	122,800.00	294,297.08
BTRA1-6	B1	4.50%	245	245	119,805.00	7,745.58
BTRA1-6	B2	4.50%	245	245	195	12.62
BTRA1-6	C	5.00%	245	245	146,837.81	248,097.76
BTRA1-7	B	5.40%	500	500	50,000.00	36,423.50
BTRA1-7	C	4.50%	1	1	59,520.00	96,592.21
BTRA1-8	B	4.50%	471	471	47,100.00	44,135.67
BTRA1-8	C	5.50%	114	114	11,400.00	19,472.84
BTRA1-8	D	5.00%	580	580	58,000.00	94,475.91

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 marzo de 2017 y 2016, los patrimonios separados han efectuado gastos por el concepto costos de administración.

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

Patrimonio	M\$	M\$
	31-03-2017	31-03-2016
BTRA1-2	1,552	2,348
BTRA1-3	2,571	3,159
BTRA1-4	17,504	18,474
BTRA1-5	17,292	17,770
BTRA1-6	16,402	26,001
BTRA1-7	11,441	18,206
BTRA1-8	11,441	17,674
Totales	78,203	103,632

-Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
BTRA1-2	11,427	15,517	409	1,913
BTRA1-4	34,346	36,540	772	461
BTRA1-5	70,779	57,761	1,112	46
BTRA1-6	41,028	19,145	4,570	1,352
Totales	157,580	128,963	4,501	1,068

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de marzo de 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31-03-2017	31-03-2016	31-03-2017	31-03-2016
BTRA1-2	2	5,143	382	755
BTRA1-3	8,488	21,583	1,834	4,668
BTRA1-4	18,160	25,906	1,331	1,657
BTRA1-5	190,229	281,910	27,053	23,003
BTRA1-6	167,129	153,029	21,548	611
BTRA1-7	73,836	77,988	5,294	1,012
BTRA1-8	113,585	92,889	3,102	6,327
Totales	571,429	658,448	-17,448	-16,043

Nota 25. Administración de Riesgo

- a) La administración del riesgo de la Empresa Matriz y subsidiarias son supervisadas por el Directorio, el cual es el responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Empresa.

La Empresa Matriz y subsidiarias han desarrollado una Cultura de Riesgos que estimula el aprendizaje de la organización, la mejora continua y la confianza para que cualquier miembro comunique inmediatamente a sus jefaturas, luego de ocurridos y detectados: incidentes, errores, fallas, problemas, y eventos de riesgos que se materialicen ya sea que causen pérdidas o no.

Riesgo de Crédito: riesgo de pérdida financiera originado en el hecho que un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones, se origina principalmente de los deudores por ventas e instrumentos de inversión de la Empresa.

Los clientes de las empresas subsidiarias, son los patrimonios separados creados por la misma sociedad por lo que no existe riesgo en el cobro de los servicios prestados por administración.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Empresa mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de los compromisos de nuestros clientes como así también el cumplimiento en plazo de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Empresa realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Empresa o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

- b) Debido a la crisis financiera que experimentó la economía mundial y nacional a partir del año 2008 el desarrollo del mercado de leasing se contrajo fuertemente producto del aumento de la escasez relativa de las fuentes de financiamiento y el consiguiente aumento del costo de las mismas y por lado, la drástica reducción en la demanda por bonos securitizados debido al aumento en la rentabilidad de otros instrumentos de renta fija con niveles de riesgo similares o inferiores a las emisiones de deuda respaldada con contratos de leasing habitacional, esto trajo como consigo una disminución en la cantidad de contratos que el mercado nacional generaba en comparación con el mismo período del año anterior. La competencia que enfrenta son las otras empresas de leasing existentes en el mercado. Nuestra sociedad ha financiado durante el año 38 contratos de arriendo con promesa de compra y mantendrá su política de generar nuevos contratos en la medida que efectivamente los pueda financiar.

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 26 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.

	M\$	M\$
	01-01-2017	01-01-2016
Ganancias (pérdidas) por Acción	31-03-2017	31-03-2016
	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	6.829	22.117
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	46,91	151,92

Nota 27. 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 28. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 29. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 no existían activos y pasivos contingentes significativos.

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

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de marzo de 2017 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.