

SERVIHABIT S.A.
Estados Financieros Anuales Consolidados
Correspondientes a los períodos terminados
al 31 de diciembre 2020 y 2019



Kreston Macro Consultores Auditores SpA
Román Díaz 205, Of 701,
Providencia
Santiago CP 750 0618
Chile
T: +56 (2) 29639100
www.krestonmca.cl
repcion@krestonmca.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas y Directores de Servihabit S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A. y Subsidiarias, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio 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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la sociedad subsidiaria Transa Securitizadora S.A., los cuales se encuentran formando parte de los presentes estados financieros consolidados y que a nivel de activos representan el 3,96% y 7,67% de los activos totales consolidados, respectivamente y a nivel de resultados el 5% y el 1,56% de los resultados consolidados, respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los estados financieros de la sociedad subsidiaria incluidos en los estados financieros consolidados, se basa únicamente en el informe emitido por esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones 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 consolidados, 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 consolidados 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, basada en nuestras auditorías y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera de Servihabit S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Waldo Morales J.', written over a horizontal line.

Waldo Morales J.

KRESTON MCA

Santiago, 30 de marzo de 2021

SERVIHABIT S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados Consolidados

Estados de Resultados Integrales por Naturaleza Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados, Método Directo

Notas a los Estados Financieros Consolidados

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

Índice

Estados de Situación Financieras Consolidados	5
Estados de Resultados Integrales por Naturaleza	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estados de Flujos de Efectivo Directo	8
(1) Información Corporativa.....	9
(2) Resumen de Principales Criterios Contables	10-22
(3) Nuevos Pronunciamientos Contables.....	22-23
(4) Efectivo y equivalentes al efectivo	23
(5) Otros Activos Financieros Corrientes	24
(6) Otros Activos No Financieros Corrientes	24
(7) Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar	25
(8) Partes Relacionadas.....	26-27
(9) Activos No Corrientes Clasificados como Mantenedidos para la Venta	27
(10) Otro Activos No Financieros No Corrientes	28
(11) Propiedad Planta y Equipo	28
(12) Propiedad de Inversión.....	29
(13) Activos y Pasivos por Arrendamientos	29-30
(14) Activos por Impuestos Diferidos e Impuesto Renta.....	30
(15) Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	31
(16) Pasivos por Impuestos Corrientes	31
(17) Provisiones Corrientes por Beneficios a los Empleados	31
(18) Otros Pasivos no Financieros Corrientes	32
(19) Otras Provisiones no Corrientes.....	32
(20) Capital.....	32-33
(21) Ingresos de Actividades Ordinarios	33

(22)	Otros Gastos por Naturaleza	34
(23)	Gastos por Beneficios a los Empleados	34
(24)	Resultado por Unidades de Reajuste	34
(25)	Información Patrimonios Separados	35-37
(26)	Políticas de Gestión de Riesgo	37-38
(27)	Ganancia Básica por Acción	38
(28)	Medio Ambiente	39
(29)	Contingencia y Compromisos	39
(30)	Cauciones Obtenidas de Terceros	39
(31)	Sanciones	39
(32)	Hechos Posteriores	39
(33)	Remuneración del Directorio	39
(34)	Aprobación Estados Financieros	39

SERVIHABIT S.A.
Estados de Situación Financiera Consolidados
Al 31 de diciembre 2020 y 2019

Activos corrientes		31-12-2020	31-12-2019
	Nota N°	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	630.533	517.578
Otros activos financieros corrientes	5	705.308	636.978
Otros activos no financieros corrientes	6	163.772	154.492
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	3.044.897	4.394.535
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	800.162	330.954
Activos corrientes distintos de los activos mantenidos para la venta		5.344.672	6.034.537
Activos no corrientes como mantenidos para la venta	9	283.666	278.943
Total Activos corrientes		5.628.338	6.313.480
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes	10	660.330	830.680
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		6.090	5.998
Propiedades, planta y equipo	11	465.987	521.965
Propiedad de inversión	12	134.240	134.240
Activos por derecho de uso	13	272.696	307.840
Activos por impuestos diferidos	14	279.285	234.460
Total de activos no corrientes		1.818.628	2.035.183
Total de activos		7.446.966	8.348.663
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes		11.333	-
Pasivos por arrendamiento, corriente	13	85.217	73.362
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	2.194.068	3.500.071
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	304.722	403.295
Pasivos por impuestos corrientes	16	57.801	124.112
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	17	78.816	31.230
Otros pasivos no financieros corrientes	18	483.306	311.712
Pasivos corrientes totales		3.215.263	4.443.782
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes		29.371	-
Otras provisiones no corrientes	19	2.608.866	2.413.015
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8b)	144.386	149.790
Pasivos por arrendamiento, no corriente	13	195.834	239.480
Pasivo por impuestos diferidos	14	6.291	4.035
Total de pasivos no corrientes		2.984.748	2.806.320
Total de pasivos		6.200.011	7.250.102
Patrimonio			
Capital emitido	20	245.400	245.400
Ganancias acumuladas		817.017	664.616
Otras reservas		11.255	11.255
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.073.672	921.271
Participaciones no controladoras		173.283	177.290
Patrimonio		1.246.955	1.098.561
Total de patrimonio y pasivos		7.446.966	8.348.663

SERVIHABIT S.A.
Estados de Resultados por Naturaleza e Integrales Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
Nota Nº	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	21 2.224.296	2.688.621
Gastos por beneficios a los empleados	23 (1.039.152)	(985.187)
Gasto por depreciación y amortización	11 y 13 (148.327)	(130.982)
Otros gastos, por naturaleza	22 (856.656)	(1.264.376)
Ganancias de actividades operacionales	180.161	308.076
Costos financieros	(12.662)	(11.637)
Resultados por unidades de reajuste	24 19.046	36.499
Ganancia, antes de impuestos	186.545	332.938
Gasto por impuestos a las ganancias	14 (38.151)	(108.202)
Ganancia	148.394	224.736
Ganancia atribuible a :		
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	152.401	223.406
Ganancia, atribuible a participación no controladoras	(4.007)	1.330
Ganancia	148.394	224.736
Estado de Resultados Integral		
	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
Ganancia	148.394	224.736
Resultado Integral total	148.394	224.736
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	152.401	223.406
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(4.007)	1.330
Resultado integral total	148.394	224.736
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	1.019,29	1.543,68
Ganancia por acción básica	1.019,29	1.543,68

SERVIHABIT S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
2020						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	245.400	11.255	664.616	921.271	177.290	1.098.561
Resultado integral						
Ganancia	-	-	152.401	152.401	(4.007)	148.394
Resultado integral			152.401	152.401	(4.007)	148.394
Dividendos	-	-	-	-	-	-
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	-	-	152.401	152.401	(4.007)	148.394
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	245.400	11.255	817.017	1.073.672	173.283	1.246.955
2019						
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2019	245.400	346	519.826	765.572	175.960	941.532
Resultado integral						
Ganancia	-	-	223.406	223.406	1.330	224.736
Resultado integral			223.406	223.406	1.330	224.736
Dividendos	-	-	(78.616)	(78.616)	-	(78.616)
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	-	10.909	-	10.909	-	10.909
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	144.790	155.699	1.330	157.029
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	245.400	11.255	664.616	921.271	177.290	1.098.561

SERVIHABIT S.A.
Estados de Flujos de Efectivo, Consolidado, Método Directo
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	13.049.212	18.247.847
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(11.107.811)	(17.328.606)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(997.869)	(978.359)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	(78.616)
Impuestos a las ganancias pagados	(75.144)	(70.696)
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.054	21.709
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	871.442	(186.721)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	(2.384)	(81.278)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.384)	(81.278)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.000	-
Préstamos a entidades relacionadas	(443.349)	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(330.922)	(125.961)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(21.832)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(756.103)	(125.961)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	112.955	(393.960)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	517.578	911.538
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	630.533	517.578

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

Con fecha 09 de mayo de 2010, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 21, de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y está sujeta a la fiscalización.

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

Transa Securitizadora S.A., se inscribió en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF) con el N° 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

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

Por resolución N° 321, de fecha 4 de octubre, la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF), autorizó la existencia de la Securitizadora Sudamericana S.A. y aprobó sus estatutos.

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

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

La sociedad es controlada por Insigne S.A., sociedad de inversiones, quién posee el 60,86% del total de las acciones emitidas y pagadas.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, los cuales se presentan en miles de pesos chilenos.

Los estados financieros consolidados, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2020, y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos o ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados anteriores y por normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero y en el caso de existir discrepancias, primarán las últimas sobre las primeras.

2.1 Período contable

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de diciembre de 2020 son:

- Estados consolidados de situación financiera, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de resultados por naturaleza y estados consolidados de resultados integrales, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de flujos de efectivo bajo el método directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.2 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Servihabit S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2020, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en el período comprendido por los estados financieros indicados.

2.3 Re-expresión de la información comparativa

En el transcurso del período finalizado al 31 de diciembre de 2020, la Administración de la Sociedad identificó una operación, referidas al ejercicio 2019, que estaba reconocida contablemente en forma errónea. Para estos efectos se procedió a su corrección en los estados financieros finalizados al 31 de diciembre de 2020 y, conforme a lo requerido por NIC 8, para fines comparativos se corrigieron los estados financieros del ejercicio 2019.

El detalle de esta operación y sus impactos en el año 2019 se indican a continuación:

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.3 Re-expresión de la información comparativa (continuación)

La Sociedad mantiene en arriendo varias oficinas comerciales. Por las características de este contrato, en cuanto a plazo y monto involucrado, debió haberse aplicado la NIIF 16, que entró en aplicación a contar del 01 de enero de 2019. En dicho ejercicio, la Sociedad siguió registrando el contrato como un arriendo operativo.

En Nota 13 de Activos y Pasivos por Arriendos, se explican en detalle los impactos en los estados financieros del año 2019, tanto al 01 de enero como al 31 de diciembre. Sin embargo, se pueden destacar las siguientes cifras, al 01 de enero de 2019 se registró un Activo por Derechos de Uso y un Pasivo por Arriendos por M\$ 380.790, al 31 de diciembre de 2019 el Activo por Derechos de Uso bajó a M\$ 307.840 y el Pasivo por Arriendos a M\$ 312.842, entre corriente y no corriente. En cuanto a los resultados, durante el año 2019 se reconoció un gasto por amortización del derecho de uso por M\$72.950 y un gasto por intereses del pasivo por arriendo de M\$11.637.-

2.4 Bases de Preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable, como es el caso de algunos instrumentos financieros tales como los instrumentos financieros.

En la preparación de los estados financieros consolidados, se han utilizado estimaciones contables para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos, además se requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo, las cuales son consistentes con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Se han efectuado reclasificaciones menores a los estados financieros consolidados de situación financiera del ejercicio anterior para efectos de una mejor comparabilidad de la información expuesta.

2.5 Bases de consolidación

a) Subsidiaria

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que Servihabit S.A. tiene control, el cual se logra cuando la Sociedad está expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la sociedad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta.

Específicamente, la Sociedad controla una participada sí y sólo sí tiene todo lo siguiente:

- Poder sobre la participada, es decir, derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada en las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de esta.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.5 Bases de consolidación (continuación)

- Exposición o derecho, a rendimientos variables, procedentes de su implicación en la participada.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre ella, cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales;
- Cualquier hecho y/o circunstancia adicional que indiquen que el inversor tiene o no, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad analizará si tiene o no control en una participada, si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre esta. Para contabilizar la adquisición de una subsidiaria, Servihabit S.A. utiliza el método de adquisición.

El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Servihabit S.A. en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, se reconsiderará la identificación y medición de los activos, pasivos y pasivos contingentes

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.5 Bases de consolidación (continuación)

identificables de la adquirente, así como la medición del costo de la adquisición, la diferencia que continúe existiendo, se reconoce directamente en el estado de resultados.

Las sociedades subsidiarias se consolidan mediante la combinación línea a línea de todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo. Las participaciones no controladoras de las sociedades subsidiarias son incluidas en el patrimonio de la sociedad Matriz. Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

b) Transacciones y participaciones no controladoras

En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor libro de los activos netos adquiridos de la subsidiaria, se reconoce en el Patrimonio. Las ganancias y pérdidas por ventas de participación, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el Patrimonio.

c) Participaciones en inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, incluyen las participaciones en asociadas y acuerdos conjuntos. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa, pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un acuerdo conjunto es una cuenta en participación en la que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

d) Entidades subsidiarias directas

Las sociedades incluidas en la consolidación 2020 y 2019, son las siguientes:

FILIALES	PAIS	MONEDA	RUT	%
		FUNCIONAL		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	99,999%

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.6 Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera

a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades del Grupo, se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Matriz y todas sus subsidiarias.

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.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro de diferencias de cambio, excepto que, corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo.

c) Tipos de cambio

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:

	31-12-2020	31-12-2019
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

2.7 Uso de Estimaciones y Juicios

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.7 Uso de Estimaciones y Juicios (continuación)

a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

b) Estimación de incobrables

Las estimaciones por dudas de dudoso cobro son evaluadas por cada uno de los clientes con morosidad. Se reconocen las provisiones en el período en que la estimación es revisada y se tiene clara evidencia de que existe un riesgo de que el valor de recuperabilidad del activo sea inferior al valor contable, por lo que en ese momento se procede a realizar una provisión por el diferencial del valor de recuperación versus el contable.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

2.8 Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y saldo en cuentas corrientes bancarias, con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

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

2.9 Instrumentos Financieros

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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

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.

2.14 Activos no corrientes como mantenidos para venta

Se utilizará el modelo del valor razonable, según lo establecido en la NIIF 5, ya que los activos mantenidos para la venta se valorizarán al menor valor entre sus valores libros y sus valores justos (tasación), menos los costos de venta, se agregarán a este valor, los montos necesarios para mantener la propiedad hasta el momento de su venta. Se registrará una pérdida por deterioro por cualquier reducción inicial o posterior. Posteriores incrementos sólo se reconocen hasta el monto de las pérdidas por deterioros reconocidas anteriormente. Estos activos no serán depreciados

2.15 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.

2.16 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.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.17 Activos en uso

Servihabit S.A., registra los contratos de arrendamiento de acuerdo a NIIF 16, en conformidad con los requisitos establecidos para este tipo de contratos, previamente clasificados como arrendamientos, para que de este modo los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de los arrendamientos financieros establecidos en la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconoce en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar. Además, deberá presentar en el estado de resultado la depreciación por el activo involucrado, separadamente del interés correspondiente al pasivo relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarios para los arrendamientos iguales o menores a US\$5.000 y arrendamientos de corto plazo igual o menor a doce meses.

En base a lo anterior se evaluó el impacto de la adopción de esta norma NIIF 16 en los estados financieros consolidados de Servihabit S.A., de acuerdo al detalle que sigue:

i) Análisis de los contratos de arrendamiento formalizados por Servihabit S.A., con el objetivo de identificar si éstos están dentro del alcance de la norma. Este análisis incluyó los contratos en que Servihabit S.A. actúa como arrendatario.

ii) Análisis de los contratos de arrendamiento que pudieran acogerse a la exención de la aplicación de esta Norma, por tratarse de contratos con un vencimiento inferior a 12 meses, o que tienen activos subyacentes de bajo valor individual.

iii) Plazo de los arrendamientos

Servihabit S.A. posee contratos de arriendos con terceros que contienen cláusulas de renovación anual una vez vencido el período de vigencia, en vista de ello y considerando la continuidad operativa de los mismos, además de la certeza razonable que se ejercerá la opción de renovación, se ha definido un horizonte de vigencia de estos contratos de 5 años en promedio. El plazo de arrendamiento de cada contrato será evaluado en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en las circunstancias que están bajo el control del arrendatario y/o afecten la certeza razonable de ejercer una opción no incluida previamente en la determinación del plazo del arriendo.

Los activos por derecho de uso registrados a la fecha de aplicación inicial de esta norma van a incurrir en gastos de depreciación mientras se encuentre vigente el contrato de arrendamiento o su vida útil.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.18 Estados de flujos de efectivo

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

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

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

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

2.19 Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

Impuesto a las ganancias

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

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

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

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.20 Provisiones

Las provisiones según NIC 37 son reconocidas cuando se tiene una obligación presente como consecuencia de hechos pasados, que es probable que un pago sea necesario para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma. Este importe se cuantifica con la mejor estimación posible al cierre de cada período.

Políticas de provisiones:

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

2.21 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.

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

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

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.22 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.

2.23 Deterioro

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

a) Activos no financieros

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

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

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

b) Activos financieros

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

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

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (continuación)

2.23 Deterioro (continuación)

b) Activos financieros (continuación)

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

2.24 Beneficio a los empleados

a) 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.

b) 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 por beneficios a los empleados.

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas enmiendas, normas, mejoras e interpretaciones contables.

Estas normas, interpretaciones y enmiendas son de aplicación obligatoria a partir de la fecha indicada a continuación:

a) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020.

Modificaciones a las NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite adopción anticipada
<i>Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (continuación)

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tuvo un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación

b) Nuevos pronunciamientos contables.

Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada.
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 v NIIF 16)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Descripción	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Efectivo en caja	13.595	59.640
SalDOS en bancos	616.938	457.938
Total efectivo	630.533	517.578

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Contratos de Mutuos Hipotecarios	882.714	581.211
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	-	5.460
Cuota fondo de inversiones	80.406	86.713
Provisión Incobrable BTRA1-7 (*)	(164.828)	-
Provisión Incobrable	(92.984)	(36.406)
Total Activos financieros corrientes	705.308	636.978

Con fecha 22 de diciembre la Sociedad compró al Patrimonio Separado BTRA1-7 de Transa Securitizadora, 30 contratos de mutuos hipotecarios endosables por un total de M\$186.775. Al 31 de diciembre de 2020, 20 de estos contratos, por un monto total de M\$118.467, están pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encuentran en proceso de cobranza judicial.

(*): Esta corresponde a la provisión por deterioro de aquellos activos comprados a BTRA1-7, al momento de la compra del activo.

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Cta. Cte. Del Personal	9.828	14.602
Anticipo Honorarios	22.699	16.832
Fondos por rendir	34.214	26.603
Anticipo proveedores	39.326	4.852
Remanente crédito fiscal	64.004	55.394
Otras cuentas por cobrar	9.223	46.076
Provisión	(15.522)	(9.867)
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	163.772	154.492

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pie Contratos de Arriendos (**)	2.124.213	2.460.533
Contratos de Leasing en Cartera (*)	759.600	1.520.366
Deudores Morosos	554.361	392.365
Seguros por cobrar	62.410	178.176
Otras ctas. por cobrar	9.731	52.494
Subsidio a la originacion	9.583	44.763
Documentos por cobrar	28.699	28.699
Facturas por cobrar	16.546	3.660
Provisión Incobrable (***)	(207.652)	-
Provisión Morosidad	(312.594)	(286.521)
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	<u>3.044.897</u>	<u>4.394.535</u>

Con fecha 22 de diciembre la Sociedad compró al Patrimonio Separado BTRA1-7 de Transa Securitizadora, 53 contratos de arriendo con promesa de compraventa por un total de M\$231.341. Al 31 de diciembre de 2020, 15 de estos contratos, por un monto total de M\$67.511, están pendientes de gestionar sus respectivas anotaciones marginales de endoso, debido a que se encuentran en proceso de cobranza judicial.

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

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

(***): Esta corresponde a la provisión por deterioro de aquellos activos comprados a BTRA1-7, al momento de la compra del activo.

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 en normativa de la Superintendencia de Valores y seguros y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada período corresponden principalmente a operaciones comerciales propias del giro.

A la fecha de los presentes estados financieros se efectuó provisión por la deuda que Sociedad Inmobiliaria de Leasing habitacional Chile S.A y Mutuo centro S.A. mantienen con la Sociedad Matriz.

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

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	31-12-2020	31-12-2019
						MS	MS
96.765.170-2	BTRAI-2	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	33.121	6.442
96.765.170-2	BTRAI-4	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	-	80
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	17.602	37.123
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	-	3.090
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Gastos y honorarios	\$ Chilenos	mensual	29.560	6.033
96.978.760-1	Infovalor S.A.	Adm. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	2.204	472
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	782	172
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	30.643	21.245
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	483.359	127.413
11.800.295-4	Rosa Molina Cartes	Laboral	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	1.009	3.509
5.476.389-1	Jorge Lalande D.	Laboral	Por rendir y otros	\$ Chilenos	anual	7.368	16.953
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Facturas por cobrar	\$ Chilenos	mensual	2.414	13.631
76.777.712-4	Gestión Financiera GFI	Comercial	Facturas y otros	\$ Chilenos	mensual	92.749	44.425
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	28.937	7.027
13.241.506-4	Carlos Marín Larraín	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	23.135	23.245
8.671.025-0	Juan Gardweg R.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	-	668
15.379.641-6	Orlando Poblete O.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	556	556
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	Por rendir y otros	\$ Chilenos	mensual	870	870
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	mensual	399	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	Préstamos	\$ Chilenos	anual	15.000	-
96.598.280-9	Mutuo centro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	109.777	18.000
96.598.280-9	Mutuo centro S.A.	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	anual	(109.777)	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	\$ Chilenos	mensual	30.454	-
TOTALES						800.162	330.954

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS (continuación)

b) Detalle de partes relacionadas por pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	PAGO	Corto plazo		Largo Plazo	
						31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
96.765.170-2	BTRAI-2	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	300	-	-
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	587	12.671	-	-
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	22.416	-	-
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	-	73.836	-	-
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	Recaudación	\$ Chilenos	anual	2.075	2.076	-	-
79.151.180-7	Inversiones Playa Tongoy	Acc. Común	Préstamos	\$ Chilenos	mensual	11.337	17.269	144.386	149.790
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	288.087	230.979	-	-
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	Gtos de Cobranza	\$ Chilenos	mensual	288	288	-	-
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Recaudación	\$ Chilenos	mensual	1.631	-	-	-
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Rescate inversiones	\$ Chilenos	mensual	717	43.460	-	-
TOTALES						304.722	403.295	144.386	149.790

c) Detalle de Partes relacionadas con efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31-12-2020	31-12-2019
					M\$	M\$
96.563.250-6	Inmob. del Sur S.A.	Acc. Común	Arriendos	\$ Chilenos	60.000	60.000
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	24.139	-
76.777.712-4	GFI S.A.	Administración	Comisiones	\$ Chilenos	84.367	193.545
96.765.170-2	BTRAI-4	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	-	18.468
96.765.170-2	BTRAI-5	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	50.241	48.723
96.765.170-2	BTRAI-7	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	34.673	33.665
96.765.170-2	BTRAI-8	Adm. Común	Administracion	\$ Chilenos	34.735	33.665

NOTA 9. ACTIVOS NO CORRIENTES CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

La composición de la cuenta considera propiedades en bienes raíces adquiridas para ser vendidas en el corto plazo.

	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo Inicial	278.943	148.462
Compras	9.301.241	16.812.290
Ventas	(9.296.518)	(16.681.809)
Valor neto	283.666	278.943

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 10. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Valores en garantía	660.330	830.680
Total	660.330	830.680

NOTA 11. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro es la siguiente:

2020	Bienes Raíces M\$	Otros activos M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01.01.2020	382.030	344.463	726.493
Adiciones	-	2.384	2.384
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2020	(40.864)	(163.664)	(204.528)
Depreciación del Ejercicio	(19.100)	(39.262)	(58.362)
Valor neto al 31.12.2020	322.066	143.921	465.987

2019	Bienes Raíces M\$	Otros activos M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01.01.2019	312.030	338.629	650.659
Adiciones	70.000	5.834	75.834
Bajas	-	-	-
Depreciación acumulada al 01.01.2019	(31.449)	(120.490)	(151.939)
Depreciación del Ejercicio	(9.415)	(43.174)	(52.589)
Valor neto al 31.12.2019	341.166	180.799	521.965

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a 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.

2020	Bien Raíz	Total
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2020	134.240	134.240
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	-	-
Valor neto al 31.12.2020	134.240	134.240

2019	Bien Raíz	Total
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2019	119.296	119.296
Adiciones	-	-
Bajas	-	-
Revaluación	14.944	14.944
Valor neto al 31.12.2019	134.240	134.240

NOTA 13. ACTIVOS Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

a) Activos por derechos de uso

A continuación, se presenta la información al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los arrendamientos en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario:

2020	Oficinas
	M\$
Saldo al 1 de enero 2020	380.790
Adiciones	75.902
Contrato terminado	(21.081)
Amortización acumulada al 01.01.2020	(72.950)
Amortización del ejercicio	(89.965)
Saldos al 31 de diciembre 2020	272.696

2019	Oficinas
	M\$
Saldo al 1 de enero 2019	380.790
Amortización del ejercicio	(72.950)
Saldos al 31 de diciembre 2019	307.840

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 13. ACTIVOS Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS (continuación)

b) Pasivos por arrendamientos

La Composición del presente rubro al 31 de diciembre 2020 y de 2019 es la siguiente:

31-12-2020		Rut acreedor	Tasa	Pasivos corrientes				Pasivos no corrientes			Total Pasivos
Acreedor				Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas año	Total			
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-2	3,48%	54.931	56.873	58.884	-	115.757			170.688	
Soc. De Inversiones Tacuari Ltda.	78.347.710-6	3,48%	7.251	7.507	7.773	-	15.280			22.531	
Sofia Rodriguez Ramirez	4.143.830-4	3,48%	8.391	8.688	8.995	-	17.683			26.074	
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	5.914	6.123	6.340	6.564	19.027			24.941	
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	8.730	9.039	9.358	9.689	28.087			36.817	
Total			85.217	88.231	91.350	16.253	195.834			281.052	

31-12-2019		Rut entidad acreedor	Tasa anual	Pasivos corrientes				Pasivos no corrientes			Total Pasivos
Acreedor				Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas año	Total			
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-2	3,48%	53.055	54.931	56.873	58.884	170.688			223.743	
Soc. De Inversiones Tacuari Ltda.	78.347.710-6	3,48%	7.003	7.251	7.507	7.773	22.531			29.535	
Maria Jaddour Bulboa	8.627.188-5	3,48%	5.199	5.383	5.573	9.230	20.186			25.385	
Sofia Rodriguez Ramirez	4.143.830-4	3,48%	8.105	8.391	8.688	8.995	26.074			34.179	
Total			73.362	75.956	78.642	84.882	239.480			312.842	

NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA

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

Activos por impuestos diferidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.245	92.676	343.245	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	250.369	67.600	189.817	51.251
Impuesto por Provisión Incobrable	183.075	49.430	23.126	6.244
Provisión Incobrables	118.255	31.929	233.241	62.975
Prov. Gastos	16.095	4.346	24.623	6.648
Pérdida Tributaria filial	44.532	12.024	23.088	6.234
Impuesto por Provisión Vacaciones	78.815	21.280	31.230	8.432
TOTALES	1.034.386	279.285	868.370	234.460

Pasivos por impuestos diferidos	31-12-2020		31-12-2019	
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Arriendos	8.356	2.256	-	-
Revaluo Propiedad de Inversión	14.944	4.035	14.944	4.035
TOTALES	23.300	6.291	14.944	4.035

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

Concepto	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Gastos por Impuestos a la Renta		
Impuesto Renta	(80.719)	(164.183)
Impuesto Diferidos	42.568	55.981
Gastos por Impuestos a la Renta	(38.151)	(108.202)

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Instrucciones Notariales	1.529.560	2.477.145
Documentos por pagar	45.343	503.069
Otras cuentas por pagar	199.587	92.375
Recaudaciones por liquidar	57.021	107.043
Impuestos por pagar	152.130	94.275
Proveedores	65.945	94.240
Reserva de Arriendos	86.051	86.418
Provisión gastos	16.095	26.043
Retenciones por pagar	29.038	15.965
Honorarios por pagar	13.298	3.498
Total Cuentas por pagar	<u>2.194.068</u>	<u>3.500.071</u>

NOTA 16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, registra las siguientes obligaciones por impuestos corrientes:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensales	(22.918)	(40.070)
Prov. Impuesto Renta	80.719	164.182
Total impuestos por pagar	<u>57.801</u>	<u>124.112</u>

NOTA 17. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Aporte Inicial	31.230	30.751
Provisión del Período	87.787	25.756
Importes utilizados	(40.201)	(25.277)
Total	<u>78.816</u>	<u>31.230</u>

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente:

	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Administración por liquidar	400.003	197.400
Transferencias por imputar	83.304	114.312
Total	483.306	311.712

NOTA 19. OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	2.608.866	2.413.015
Total	2.608.866	2.413.015

NOTA 20. CAPITAL

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

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

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

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones Pagadas	N° de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	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 Marín Varas	6.373.693 - 7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	única	88.617	88.617	88.617	60,86%
Totales			145.585	145.585	145.585	100%

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 20. CAPITAL (continuación)

Distribución de dividendos.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó por unanimidad de los accionistas presentes, no distribuir dividendos y que las utilidades obtenidas por la Sociedad incrementen el fondo de utilidades acumuladas.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 14 de junio de 2019, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo la suma de \$540 (quinientos cuarenta pesos) por acción, resultando de ello un dividendo total de M\$78.616.

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

NOTA 21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Rubro	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Interés por activo a securitizar (a)	22.371	19.521
Administración patrimonios separados (b)	145.517	159.617
Utilidad Inmobiliaria (c)	463.162	793.322
Utilidad Endosos de Contratos (d)	1.237.898	1.400.765
Administración de Cartera	160.235	136.113
Utilidad en Venta de Bonos Minvu	98.333	-
Otros ingresos	96.780	179.283
Total	<u>2.224.296</u>	<u>2.688.621</u>

(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).

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 22 OTROS GASTOS POR NATURALEZA

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Provisión Morosidad y otros	87.741	159.396
Honorarios	66.607	24.956
Soporte Computacional	97.195	118.951
Gtos. De Administración	21.811	27.807
Arriendos	9.521	93.387
Honorarios por Comisiones	217.055	391.636
Gastos por Firma de contratos	232.982	267.364
Otros Gastos	123.744	180.879
Total	856.656	1.264.376

NOTA 23. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.011.887	985.187
Indemnización por años de servicio	27.265	-
Total	1.039.152	985.187

NOTA 24. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Reajustes varios	19.046	36.499
Total	19.046	36.499

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS

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

a) Información general de patrimonios separados de la Filial Transa Securitizadora S.A.

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

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-2	30-may-97	199	(23.551)	(276.917)
BTRA1-5	27-dic-01	283	(703.448)	(11.485.210)
BTRA1-7	30-dic-05	449	(390.384)	(2.168.407)
BTRA1-8	06-jun-07	501	(275.197)	(2.566.646)

Retiros de excedentes:

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

En el Patrimonio Separado BTRA1-2 El Margen mínimo de 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 período sea superior a 10.000UF e inferior a 20.000UF.

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

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
BTRA1-5	BTRA1-5A	6,00%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/12/2023
BTRA1-5	BTRA1-5B	6,00%	Pago único el 01/06/2024
BTRA1-7	BTRA1-7C	4,50%	Pago único el 01/01/2021
BTRA1-8	BTRA1-8B	4,50%	Primer pago el 01/03/2015, último pago el 01/12/2021
BTRA1-8	BTRA1-8C	5,50%	Pago único el 01/03/2022
BTRA1-8	BTRA1-8D	5,00%	Pago único el 01/06/2022

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2020	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2020
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	5.432,25
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	59.811,44
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	371.543,68
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	9.554,61
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	23.802,70
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	113.443,82

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 2020 y 2019, 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\$	
	31-12-2020	31-12-2019
BTRA1-5	64.981	69.705
BTRA1-7	44.806	47.019
BTRA1-8	46.516	47.773
Totales	156.303	164.497

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
BTRAI-5		16.517	20.847	(3.783)	(50.049)
	Totales	16.517	20.847	(3.783)	(50.049)

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
BTRAI-5		15.227	83.033	(65.623)	(61.005)
BTRAI-7		-	63.465	(9.499)	1.719
BTRAI-8		48.901	63.378	(10.228)	(3.255)
	Totales	64.128	209.876	(85.350)	(62.541)

NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO

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

Riesgo de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

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

Riesgo de tasa de interés

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

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO (continuación)

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

NOTA 27. GANANCIA BASICA POR ACCIÓN

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

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	148.394	224.736
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	1.019,29	1.543,68

SERVIHABIT S.A.
Notas a los Estados Financieros Consolidados

NOTA 28. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 29. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

NOTA 30. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Con fecha 29 de noviembre de 2019 se realizó Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se acordó constituir a la Sociedad Servihabit S.A. en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad Insigne S.A., para garantizar el pago exacto, íntegro y oportuno del saldo de precio de la compraventa de acciones de la misma sociedad.

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

Entre el 01 de enero 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 33. REMUNERACION DEL DIRECTORIO

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 30 de abril de 2020, se acordó pagar a cada director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2020, la suma de UF4 líquidas por asistencia a cada sesión.

NOTA 34. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de marzo 2021.