

SERVIHABIT S.A.
Estados Financieros Consolidados
Correspondientes a los períodos terminados
al 31 de diciembre 2018 y 2017
(Con el informe del auditor Independiente)

SERVIHABIT S.A.

CONTENIDO

Informe Auditores Externos

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

INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Servihabit S.A.

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de Servihabit S.A. y afiliadas, que comprenden los estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, estados consolidados 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 consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con 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 consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo 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 apropiadas 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.

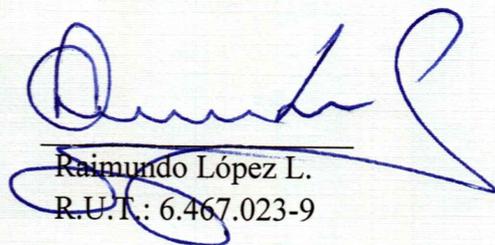
Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

Énfasis en un asunto

Los estados financieros de Transa Securitizadora S.A. (filial directa de Servihabit S.A.) al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 22 de marzo 2019.


Raimundo López L.
R.U.T.: 6.467.023-9


Raimundo López
Auditores Consultores
Asociados S.p.A.

Santiago, 25 de marzo de 2019

Estados de situación Financiera Clasificados Consolidados
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

Activos corrientes		31/12/2018	31/12/2017
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	911.538	309.681
Otros activos financieros corrientes	5	469.080	597.062
Otros activos no financieros corrientes	6	186.027	203.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	3.227.251	1.814.970
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	189.515	612.063
Inventarios corrientes	9	148.462	168.462
Activos por impuestos corrientes	10	50.289	50.626
Activos corrientes totales		5.182.162	3.755.891

Activos no corrientes

Otros activos no financieros no corrientes	11	678.598	388.458
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		4.020	3.337
Propiedades, planta y equipo	12	498.720	357.691
Propiedad de inversión	13	119.296	92.981
Activos por impuestos diferidos	14	178.479	167.468
Total de activos no corrientes		1.479.113	1.009.935
Total de activos		6.661.275	4.765.826

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	4.020.870	2.783.021
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	17.538	14.286
Otras provisiones a corto plazo	16	30.750	24.547
Pasivos corrientes totales		4.069.158	2.821.854

Pasivos no corrientes

Otras provisiones no corrientes	17	1.650.586	898.906
Otros pasivos no financieros no corrientes	18	-	341.738
Total de pasivos no corrientes		1.650.586	1.240.644
Total de pasivos		5.719.744	4.062.498

Patrimonio

Capital emitido	19	245.400	245.400
Ganancias (pérdidas) acumuladas		519.826	258.056
Otras reservas		346	346
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		765.572	503.802
Participaciones no controladoras		175.959	199.526
Patrimonio		941.531	703.328
Total de patrimonio y pasivos		6.661.275	4.765.826

Estados resultados Integrales Consolidado, por naturaleza
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

		01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/10/2018 31/12/2018	01/10/2017 31/12/2017
Ganancia (pérdida)		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	20	2.166.027	1.325.122	723.622	361.449
Gastos por beneficios a los empleados	23	872.692	755.567	218.829	213.143
Gasto por depreciación y amortización	12	55.019	40.919	14.555	13.856
Otros gastos, por naturaleza	22	1.035.207	465.445	396.434	166.539
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		203.109	63.191	93.804	-32.089
Costos financieros					
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		683	-	-	-
Resultados por unidades de reajuste	24	52.552	13.178	21.507	4.484
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable	21		22.657	-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		256.344	99.026	115.311	-27.605
Gasto por impuestos a las ganancias		18.141	15.750	-21.322	-11.326
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		238.203	83.276	136.633	-16.279
Ganancia (Pérdida) no controladoras		23.567	5.822	-480	7.742
Ganancia (pérdida)		261.770	89.098	136.153	-8.537
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		261.770	89.098	136.153	-8.537
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		261.770	89.098	136.153	-8.537
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		1792,95	610,26	932,56	-58,47
Ganancia (pérdida) por acción básica		1792,95	610,26	932,56	-58,47
Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados					
Estado del resultado integral		01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/10/2018 31/12/2018	01/10/2017 31/12/2017
Ganancia (pérdida)		261.770	89.098	136.153	-8.537
Resultado integral total		261.770	89.098	136.153	-8.537
Resultado integral atribuible a					
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		261.770	89.098	136.153	-8.537
Resultado Integral atribuible a participación no controladoras		-	-	-	-
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		261.770	89.098	136.153	-8.537

Estados de flujos de efectivo, consolidado, método Directo
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

	01/01/2018	01/01/2017
	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.552.067	1.965.213
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	2.201.871	564.798
Pagos a y por cuenta de los empleados	865.455	755.567
Impuestos a las ganancias pagados	29.152	54.704
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	455.589	590.144
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	196.048	180.437
Compra de propiedades , de Inversión	23.174	
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-219.222	-180.437
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	365.490	9.769
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	274.835
Otras entradas (salidas) de efectivo		
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	365.490	-265.066
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	601.857	144.641
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	309.681	165.040
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	911.538	309.681

Estados de flujos de efectivo, consolidado, método Directo
Al 31 de diciembre 2018 y 2017

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2018	245.400	346	258.056	199.526	703.328
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			261.770		261.770
Resultado integral			261.770		261.770
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				- 23.567	- 23.567
Total incremento (disminución) en el patrimonio			261.770	- 23.567	238.203
Patrimonio al final del periodo 31/12/2018	245.400	346	519.826	175.959	941.531

	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)			89.098		89.098
Resultado integral			89.098		89.098
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control				- 5.822	- 5.822
Total incremento (disminución) en el patrimonio			89.098	- 5.822	83.276
Patrimonio al final del periodo 31/12/2017	245.400	346	258.056	199.526	703.328

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros presentados por Servihabit S.A, al 31 de diciembre de 2018 son:

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

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, 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 diciembre de 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la CMF, priman estas últimas sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2018, 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:

	31-12-2018	31-12-2017
Unidad de Fomento	27.565,79	26.798,14

e) Declaración de cumplimiento en NIIF

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

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

f) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones.

g) Bases de consolidación

a) Subsidiaria

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

b) Participaciones no controladoras

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

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

c) Pérdida de control

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

d) Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

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

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

Bases de consolidación, continuación

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

e) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

Los estados financieros consolidados incluyen todas las sociedades sobre las cuales Servihabit S.A. tiene el poder sobre las políticas financieras y operacionales acompañado normalmente de una participación accionaría de más de la mitad de los derechos de voto.

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	99,999%

h) Efectivo y Efectivo Equivalente

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

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

i) Instrumentos Financieros

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

- Los activos financieros a Valor Razonable con cambios en Resultados.

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

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.

j) Préstamos y Cuentas por Cobrar

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

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

k) Pasivos Financieros Valorados a Costo Amortizado

Los préstamos, obligaciones por emisiones de bonos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

l) Acreedores y Otras Cuentas Por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

m) Clasificación entre Activos y Pasivos Corrientes y no Corrientes

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

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

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

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

n) Inventarios

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

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

ñ) Propiedades Planta y Equipo

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

La depreciación es calculada usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

o) Propiedades de Inversión

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

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

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

p) Estados de flujos de efectivo

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

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

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

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

q) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

Los intereses y multas relacionados con los impuestos a las ganancias, incluyendo los tratamientos fiscales inciertos, se contabilizan bajo la Norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

a) Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

b) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no se reconocen para:

- las diferencias temporarias del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó al resultado contable o al imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

q) Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos, continuación

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación.

r) Provisiones

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

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%.

s) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.

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

- Los reconocen por 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.

s) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, continuación

- 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) paga los subsidios.

t) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

u) Deterioro

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

u.1 Activos no financieros

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

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

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

u) Deterioro, continuación

u.2 Activos financieros

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

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

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

v) Beneficio a los empleados

v.1) Indemnización por Años de Servicio

s1) 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.

v.2) Vacaciones del Personal

La sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal sobre base devengada y se registra a su valor nominal.

Este concepto se presenta en el Estado de situación financiera en la línea Otras provisiones, Corrientes.

NOTA 3. Nuevos Pronunciamientos Contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9: <i>Instrumentos Financieros</i>	La SBIF ha dispuesto que no será aplicada mientras no lo disponga como estándares de uso obligatorio para todos los bancos.
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 16 o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, <i>Beneficios a los empleados</i>)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. 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.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2016-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a las referencias en el <i>Marco Conceptual para la Información Financiera</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

NOTA 4. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo en caja	10.159	270
Saldos en bancos	901.379	309.411
Total efectivo	911.538	309.681

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTE

La composición de este rubro, es el siguiente

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Contratos de Mutuos Hipotecarios	368.386	353.147
Contratos de Arriendo compromiso de compraventa	6.987	15.764
Cuota Fondo de Inversiones	95.928	105.476
Bonos Minvu	64.146	
Provisión Incobrable	-	122.675
Total Activos financieros corrientes	469.080	597.062

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

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

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

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Contratos de Mutuos Hipotecarios Rematados	186.027	203.027
Total Otros activos no financieros corrientes	186.027	203.027

NOTA 7 DEUDORES COMERCIALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Deudores Morosos	206.222	189.730
Contratos de Leasing en Cartera	1.293.173	746.639
Provisión Morosidad	- 194.193 -	175.732
Cta. Cte. Del Personal	20.520	24.328
Fondos por rendir	58.043	7.285
Anticipo proveedores	147.034	43.515
Subsidio a la originacion	44.763	39.522
Pie Contratos de Arriendos	1.556.039	837.720
Facturas por cobrar	22.113	1.764
Documentos por cobrar	30.481	-
Otras cuentas por cobrar	43.056	100.199
Total deudores comerciales y cuentas por cobrar	3.227.251	1.814.970

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. mantiene con la Sociedad Matriz.

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

NOTA 8. PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN

a) Detalle de Partes relacionadas por Cobrar Corto Plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PLAZO	PAGO	MONEDA	M\$	
							31/12/2018	31/12/2017
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	73	594
96.765.170-2	BTRA1-4	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	25.763	27.609
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	14.106	34.697
96.765.170-2	BTRA1-7	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	35.447	30.820
96.765.170-2	BTRA1-8	Adm. Común	Pago de gastos y honorarios	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	17.524	50.042
99.597.290-5	Mainco S.A.	Acc. Común	Préstamos		anual	\$ Chilenos	-	15.700
76.131.371-1	Cofrusec S.A.	Acc. Común	Préstamos		anual	\$ Chilenos	-	7.901
79.621.860-6	Productos Tres B	Acc. Común	Préstamos		anual	\$ Chilenos	-	52.501
96.978.760-1	Infovalor S.A.		Préstamos	30 de marzo 2019	mensual	\$ Chilenos	876	876
76.464.570-7	Aisa S.A.	Acc. Común	Préstamos	30 de marzo 2019	anual	\$ Chilenos	747	298
96.598.280-9	Mutuocentro S.A.	Acc. Común	Préstamos	31 de diciembre 2019	anual	\$ Chilenos	91.777	91.776
79.621.860-6	Patrimonio N°2	Adm. Común	Honorarios	30 de marzo 2019	mensual	\$ Chilenos	3.202	-
96.563.250-6	Inm. Del Sur	Adm. Común	Compra Propiedades		anual	\$ Chilenos	-	200.803
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	Préstamo		mensual	\$ Chilenos	-	98.446
TOTALES							189.515	612.063

b) Detalle de Partes relacionadas Por Pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	PLAZO	PAGO	MONEDA	M\$	
							31/12/2018	31/12/2017
96.765.170-2	BTRA1-2	Adm. Común	Recaudacion remesas	30 de cada mes	mensual	\$ Chilenos	-	1.362
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Accionista	Préstamo otorgado		anual	\$ Chilenos	17.538	12.924
TOTALES							17.538	14.286

NOTA 9. INVENTARIOS

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

Detalle de Inventarios.

	M\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo Inicial	168.462	-
Compras	15.126.587	7.294.624
Ventas	-15.146.587	-7.126.162
Valor neto	148.462	168.462

NOTA 10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de las cuentas por cobrar por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Pagos provisionales mensuales	22.125	35.765
Remanente Crédito Fiscal	28.164	14.861
Total Activos por Impuestos	50.289	50.626

NOTA 11. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

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

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Valores en garantía	678.598	388.458
Total	678.598	388.458

NOTA 12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro es la siguiente:

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

NOTA 12. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, CONTINUACION

2017	M\$		M\$
	Bienes Raíces	Otros activos fijos	TOTAL PPE
Saldo Inicial al 01.01.2017	83.500	190.674	274.174
Adiciones	66.461	113.976	180.437
Bajas			-
Depreciación acumulada al 01.01.2017	-17.190	-38.811	-56.001
Depreciación del Ejercicio	-5.745	-35.174	-40.919
Valor neto al 31.12.2017	127.026	230.665	357.691

NOTA 13. 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.

2018	Prop. De Inversión	TOTAL
Saldo Inicial al 01.01.2018	92.981	92.981
Adiciones	23.174	23.174
Bajas	-	-
Reajuste UF	3.141	3.141
Valor neto al 31.12.2018	119.296	119.296

2017	Prop. De Inversión	TOTAL
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2017	70.000	70.000
Adiciones	-	-
Revaluación	22.657	22.657
Reajuste UF	324	324
Valor neto al 31.12.2017	92.981	92.981

NOTA 14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS RENTA

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

Concepto	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
	Base M\$	Impuesto M\$	Base M\$	Impuesto M\$
Impuesto por ajuste IFRS	343.244	92.676	343.244	92.676
Impuesto por Provisión Morosidad	194.193	52.432	175.732	47.448
Impuesto por Provisión Honorarios	-	-	50.247	13.567
Provisión Incobrables	92.846	25.068	26.479	7.149
Impuesto por Provisión Vacaciones	30.750	8.303	24.547	6.628
TO TALE	661.033	178.479	620.249	167.468

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

	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Gasto por impuesto a las ganancias	29.152	27.634	-	-
Efectos de impuestos diferidos	-11.011	-11.884	-21.322	-11.326
Total Gastos por impuesto	18.141	15.750	-21.322	-11.326

NOTA 15. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Retenciones por pagar	22.061	13.299
Recaudaciones por liquidar	117.634	153.695
Documentos por pagar	817.432	173.096
Instrucciones Notariales	2.555.197	1.972.007
Reserva de Arriendos	63.846	7.375
Administración por liquidar	168.664	372.253
Otras cuentas por pagar	276.036	91.296
Total Cuentas por pagar	4.020.870	2.783.021

NOTA 16. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Aporte Inicial	24.547	14.326
Provisión del Período	18.642	19.851
Importes utilizados	-12.439	-9.630
Total	30.750	24.547

NOTA 17. 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	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Obligaciones por Prepagos	1.650.586	898.906
Total Provisiones no corrientes	1.650.586	898.906

NOTA 18. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los Saldos de esta cuenta ascienden a:

Concepto	M\$	M\$
	31/12/2018	31/12/2017
Otros pasivos no financieros no corrientes	0	341.738
Total Otros pasivos no financnacieros no corrientes	0	341.738

NOTA 19. CAPITAL EMITIDO

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

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

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

La composición accionaria al 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones con	Porcentaje de participación
			suscritas	Pagadas	derecho a voto	
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	única	5.538	5.538	5.538	3,81%
Guillermo Marin Varas	4.778.118-3	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Unión de America S.A.	96.402.000 - 0	única	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo	96.528.320 - K	única	11.868	11.868	11.868	8,15%
Orlando Poblete Iturrate	6.949.187 - 1	única	12.660	12.660	12.660	8,70%
Carlos José Marin Varas	6.373693-7	única	17.407	17.407	17.407	11,96%
Inmob. E Inv. Westfalia S.A	78.435.720 - 1	única	18.989	18.989	18.989	13,04%
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%

NOTA 20. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/10/2018 31/12/2018	01/10/2017 31/12/2017
Interés por activo a securitizar	14.011	15.876	8.553	1.189
Administración patrimonios separados	188.043	205.326	44.775	51.342
Utilidad Inmobiliaria	714.784	626.289	264.823	165.462
Utilidad Endosos de Contratos	1.043.174	170.673	324.783	69.756
Administración de Cartera	120.308	220.247	32.095	47.781
Subsidios Originación	4.321	38.919	-	6.711
Otros ingresos	81.386	47.792	48.593	19.208
Total	2.166.027	1.325.122	723.622	361.449

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

NOTA 20. INGRESOS ORDINARIOS, CONTINUACION

(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 21 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.

Detalle	M\$	M\$
	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017
Reconocimiento en resultado	-	22.657
Total	-	22.657

NOTA 22. OTROS GASTOS POR NATURALEZA

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018 31/12/2018	01/01/2017 31/12/2017	01/10/2018 31/12/2018	01/10/2017 31/12/2017
Provisión Morosidad	84.827	6.502	67.993	-
Honorarios	62.379	44.909	19.243	14.812
Soporte Computacional	114.759	69.386	32.943	35.879
Gtos. De Administración	24.199	17.724	20.653	20.543
Arriendos	81.061	41.544	20.663	17.100
Honorarios por Comisiones	380.596	126.291	108.862	43.110
Gastos por Firma de contratos	137.826	14.362	79.724	4.199
Otros Gastos	149.560	144.727	87.659	71.982
Total	1.035.207	465.445	396.434	166.539

NOTA 23. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Remuneraciones	872.692	755.567	218.829	213.143
Total	872.692	755.567	218.829	213.143

NOTA 24. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	M\$	M\$	M\$	M\$
	01/01/2018	01/01/2017	01/10/2018	01/10/2017
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Reajuste Inversiones	52.552	13.178	21.507	4.484
Total	52.552	13.178	21.507	4.484

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS

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

a) Información general de patrimonios separados

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de los administradores de los Patrimonios separados es el siguiente:

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Activos Securizados	Administrador Primario	Administrador Maestro	Coordinador General
BTRA1-2	35.580	199	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-4	36.823	236	Leasing habitacional	Transa Securitizadora /Concretes Leas	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-5	37.252	283	Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-7	38.716	449	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
			Leasing habitacional	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora
BTRA1-8	39.239	501	Mutuos Hipotecarios	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora	Transa Securitizadora

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION

b) Detalle excedentes patrimonios separados

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de los excedentes es el siguiente:

Patrimonio Separado	Fecha inscripción	Número inscripción	Retiros de excedentes	Excedentes del periodo M\$	Excedentes acumulados M\$
BTRA1-2	30-may-97	199	-	65.957	-280.827
BTRA1-4	24-oct-00	236	-	-256.986	-2.864.697
BTRA1-5	27-dic-01	283	-	-796.744	-9.640.277
BTRA1-7	30-dic-05	449	-	-110.566	-1.655.972
BTRA1-8	06-jun-07	501	-	-178.345	-2.007.708

Retiros de excedentes:

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

En el caso de los Patrimonios Separados BTRA1-4, 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.

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.
BTRA1-4	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-5	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-7	Bono Subordinado	No tiene
BTRA1-8	Bono Subordinado	No tiene

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION

c) Detalle obligaciones por títulos de deuda de securitización.

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de vencimientos obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Patrimonio	Bono	Código	Tasa emisión	Condiciones de pago
BTRA1-2	si	BTRA1-2B	6,30%	Pagos semestrales. Ultimo pago el 01/01/2022
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
BTRA1-7	si	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	BTRA1-8B	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

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo obligaciones por títulos de deuda de securitización es el siguiente:

Separado	Serie	Tasa	Iniciales	al 31/12/2018	Montos nominales	
					UF Saldo Inicial	UF Saldo Insoluto al 31/12/2018
BTRA1-2	A	6,50%	168	-	168.000,00	-
BTRA1-2	B	6,30%	143	136	143.000,00	10.388,94
BTRA1-4	A	7,00%	806	806	403.000,00	8.733,74
BTRA1-4	B	6,50%	710	710	35.500,00	113.814,14
BTRA1-5	A	6,00%	876	876	438.000,00	128.765,52
BTRA1-5	B	6,00%	2.456	2.456	122.800,00	330.672,40
BTRA1-7	A	4,80%	1.620	1.585	162.000,00	-
BTRA1-7	B	5,40%	500	500	50.000,00	16.023,10
BTRA1-7	C	4,50%	1	1	59.520,00	105.481,11
BTRA1-8	A	4,15%	1.563	1.525	156.300,00	-
BTRA1-8	B	4,50%	471	471	47.100,00	27.403,63
BTRA1-8	C	5,50%	114	114	11.400,00	21.385,59
BTRA1-8	D	5,00%	580	580	58.000,00	102.896,87

NOTA 25. INFORMACION PATRIMONIOS SEPARADOS, CONTINUACION

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 2018 y 2017, 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\$
	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	586	8.005
BTRA1-4	62.898	78.714
BTRA1-5	65.806	86.290
BTRA1-7	44.010	60.176
BTRA1-8	45.139	57.130
Totales	218.439	290.315

- Provisiones sobre activos a securitizar (valores negociables): Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle por patrimonio de este rubro es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	-	202	-	5.242
BTRA1-4	21.613	22.969	730	13.133
BTRA1-5	69.034	57.329	13.264	14.288
Totales	90.647	80.500	12.534	22.179

- Provisiones sobre activos securitizados: Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

Patrimonio	Provisión total		Efecto en resultado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
BTRA1-2	-	-	-	-395
BTRA1-4	5.595	13.168	-7.215	-6.869
BTRA1-5	140.251	174.414	-29.411	-48.953
BTRA1-7	60.122	69.527	-7.512	-11.818
BTRA1-8	64.880	80.641	-13.564	-39.314
Totales	270.848	337.750	-57.702	-107.349

NOTA 26. POLITICAS DE GESTION DE RIESGO

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

Riesgo de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

NOTA 27. GANANCIA BASICA POR ACCIÓN

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

	01/01/2018	01/01/2017
Ganancias (pérdidas) por Acción	31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación		
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	261.770	89.098
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia (pérdida) por acción	1.792,95	610,26

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. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 no existían activos y pasivos contingentes significativos.

NOTA 31. CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 32. SANCIONES

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

NOTA 33. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 31 de diciembre de 2018 y a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, que puedan afectar significativamente a los mismos.

NOTA 34. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Sociedad Servihabit S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2019