SERVIHABIT
Leasing Habitacional

MEMORIA ANUAL
EJERCICIO 2024

ÍNDICE

Identificación de la Entidad

Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión

Directorio y Ejecutivos Principales

Personal, Descripción del Sector Industrial Actividades y Negocios de la Sociedad

Factores de Riesgo que afectan el Negocio de la Sociedad

Propiedad y Control de la Sociedad

Política de Dividendos

Remuneración del Directorio

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

Información sobre Hechos Relevantes y Sanciones

Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas

Suscripción de la Memoria

Informes Financieros

Identificación de la Entidad

RAZON SOCIAL
Servihabit S.A.

RUT
96.783.540-4

DIRECCION
Agustinas 657, oficina 43, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

TELEFONO CONTACTO
2 2 499 8500

INSCRIPCION
Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N°21.

AUDITORES EXTERNOS
Kreston Macro Consultores Auditores SpA.

PÁGINA WEB
www.servihabit.cl

CORREO ELECTRONICO
contacto@servih.cl

Directorio y Ejecutivos Principales

Información Histórica

Servihabit S.A. se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, cuyo extracto se inscribió a fojas 606 número 511 de 1996 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial el 12 de enero de 1996.

La sociedad fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 16 de mayo de 1996, bajo el N°592. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley N°20.382 de octubre de 2009, se procedió a cancelar su inscripción Nº592 en el Registro de Valores y la Sociedad pasó a formar parte del Registro Especial de Entidades Informantes con fecha 9 de mayo de 2010, bajo el Nº21.

El objeto principal de la sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, según lo dispuesto en la Ley 19.281 y su normativa complementaria. Adicionalmente, la sociedad se dedica al negocio de administración de carteras de arrendadores.

Propiedades e Instalaciones

La sociedad mantiene como Bienes Raíces las siguientes oficinas.

Bienes Raices
Agustinas 657 Ofic.02, Santiago
Agustinas 657 Ofic.13, Santiago
Agustinas 657 Ofic.14, Santiago
Agustinas 657 Ofic.15, Santiago
Agustinas 657 Ofic.23, Santiago
Agustinas 657 Ofic.43, Santiago

La sociedad mantiene durante el año 2024, contrato de arriendo de oficinas las siguientes sociedades y Direcciones:

Dueño	Dirección
Inmobiliaria del Sur S.A.	Agustinas 657 Ofic.13, Santiago
Inmobiliaria del Sur S.A.	Agustinas 657 Ofic.16, Santiago
Inmobiliaria del Sur S.A.	Agustinas 657 Ofic.22, Santiago
Inmobiliaria del Sur S.A.	Agustinas 657 Ofic.33, Santiago
Leasing Urbano S.A.	Agustinas 657 Ofic.34, Santiago
Leasing Urbano S.A.	Agustinas 657 Ofic.41, Santiago

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

Presidente Ejecutivo
CARLOS MARÍN VARAS
6.373.693-7
Abogado

Director
SEBASTIÁN GARDEWEG RIED
8.671.025-0
Abogado

Director
RODRIGO MARÍN LARRAÍN
13.442.269-6
Abogado

Director
ENRIQUE AMENÁBAR FIGUEROA
15.382.613-7
Abogado

Director
CARLOS MARÍN LARRAÍN
13.241.506-4
Ingeniero Comercial

Director
JAIME CARRASCO POBLETE
10.379.098-0
Abogado

Ejecutivos Principales

Gerente General
ALEJANDRO RÍOS NAVARRO
12.623.125-3
Ingeniero Civil Industrial

Personal

Al 31 de diciembre de 2024 la sociedad tiene una dotación constituida por 21 empleados distribuidos de acuerdo con el siguiente esquema:

Cargo	N° Total de trabajadores
Gerentes y Ejecutivos	5
Profesionales	5
Trabajadores	11

Descripción del Sector Industrial

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se rigen por las disposiciones establecidas en la Ley 19.281 y sus reglamentos promulgados por Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el año 1993.

La industria de las sociedades de leasing habitacional está fuertemente orientada a la compra de propiedades, con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compraventa, cuyos arrendatarios promitentes compradores son beneficiarios de subsidios estatales regulados por el D.S. 120 y sus reglamentos, por lo que los valores de las viviendas objeto de contratos de arrendamiento se ubican, en su gran mayoría, por debajo de las dos mil unidades de fomento.

Actividades y Negocios de la Sociedad

Servihabit S.A. se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 19 de diciembre de 1995, cuyo objeto es la celebración de contratos de compraventa y de arrendamiento con promesa de compraventa de todo tipo de inmuebles, nuevos o usados, destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La Sociedad es especialista en el otorgamiento y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la Ley N°19.281 y sus reglamentos. Estos representan, como activo de inversión, una real alternativa de inversión para inversionistas institucionales y, como forma de financiamiento, otorgan la posibilidad de acceder a una vivienda propia, nueva o usada, o a recursos de libre disponibilidad a los sectores medios y emergentes de la población.

La misión de Servihabit S.A. es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y como de sus accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Factores de riesgo que afectan a la Sociedad

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

La Sociedad mantiene en la actualidad 2 ámbitos de negocio claramente definidos:

Originación de contratos de leasing habitacional: Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, inversionistas institucionales (Compañías de Seguros, Sociedades Securitizadoras y/o Fondos de Inversión). La venta a Sociedades Securitizadoras, implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, y está determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda. La venta directa a Compañías de Seguros y/o Fondos de Inversión, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo, esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos. Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

Administración de carteras de contratos de leasing habitacional: La Administración de carteras está estrictamente regulada por contratos de Administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable.
La Administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la Naturaleza del negocio, La Sociedad posee en su balance activos y pasivos que están expresados en Unidades de Fomento (UF), asimismo los ingresos y principales gastos, por lo tanto, la variación del valor de ésta no representa riesgos relevantes, aunque un descalce entre activos y pasivos podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de corto plazo de la Sociedad se basa en el flujo de caja generado por los ingresos de explotación, la Sociedad no ha solicitado créditos bancario o financieros a la fecha, no obstante ello, podría considerar, para sus planes comerciales, financiamientos bancarios o similares que se obtendrían para generar o acopiar cartera de contratos de leasing habitacional mantenida en el activodisponible para la venta, de acuerdo a las políticas que determine el Directorio. Algunos de estos financiamientos estarán expresados en UF y otros en pesos y quedarán sujetos a renovaciones periódicas. Todo lo anterior se afecta ante variaciones del tipo de cambio, de la tasa de actividad bancaria y la prima o spread de riesgo de crédito asignado por las instituciones a la Sociedad.

Riesgo de Activos Financieros

Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de la Sociedad de recuperar estos Fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad elaborará una política de inversión que especificará parámetros de calidad crediticia que deberán cumplir lasinstituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución.

Riesgo de Mora por pago de Arriendos

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones de pago de las cuotas de arriendo con la Sociedad.

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la Sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de los contratos de arriendo. El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tengan 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

financiamiento a través de leasing habitacional. El riesgode 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, entreotras.

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. También procurará mantener líneas de financiamiento con instituciones bancarias y financieras necesarias y suficientes para financiar el ciclo operacional.

Propiedad y Control de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2024, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº 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%
Cristobal Marín Larraín	14.123.233-9	única	3.165	3.165	3.165	2,17%
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	única	3.165	3.165	3.165	2,17%
Carlos José Marín Larraín	13.241.506-4	única	3.165	3.165	3.165	2,17%
Rodrigo Marín Larraín	13.442.269-6	única	3.165	3.165	3.165	2,17%
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%
Carlos José Marin 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%**

Control de la Sociedad

El control por la mayoría de las acciones de la sociedad está radicado en Insigne S.A.

Cambios en la propiedad

No se han presentado cambios importantes en la propiedad accionaria.

Política de Dividendos

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 28 de abril de 2024, 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. No obstante lo anterior, el Directorio podrá proponer repartos provisorios si las condiciones lo ameritan.

Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad presentó una utilidad a nivel consolidado de M$ 39.521 En consecuencia, el patrimonio consolidado de la sociedad al 31 de diciembre de 2024 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M$ 245.400
Utilidades acumuladas:	M$ 1.513.462
Otras reservas de capital:	M$ 105.812
Participaciones no controladoras:	M$ 163.992
Utilidades del ejercicio:	M$ 58.201
Patrimonio neto:	**M$ 2.086.867**

Remuneración del Directorio

Durante el ejercicio 2024, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de M$15.059-. Asimismo, el Presidente Ejecutivo de la sociedad recibió un total de M$172.251.- por concepto de remuneraciones brutas asociadas a las funciones ejecutivas que desempeña en la sociedad.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	**Nº Personas en Directorio**
Hombres	6
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	**Nº Personas en Directorio**
Chilena	6
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	**Nº Personas en Directorio**
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	1

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	**Nº Personas en Directorio**
Menor a 3 años	0
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	5
Entre 9 y 12 años	1
Mayor a 12 años	1

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan aesta gerencia o al directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	**Nº Personas en Organización**
Hombres	4
Mujeres	1

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	**Nº Personas en Organización**
Chilena	5
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	**Nº Personas en Organización**
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	3
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	**Nº Personas en Organización**
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	2
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	1

c) Diversidad en la organización.

i) Número de Personas por Género.

Género	**Nº Personas en Organización**
Hombres	10
Mujeres	11

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	**Nº Personas en Organización**
Chilena	18
Extranjera	3

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	3
Entre 41 y 50 años	6
Entre 51 y 60 años	4
Entre 61 y 70 años	6
Mayor a 71 años	2

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	3
Entre 3 y 6 años	5
Entre 6 y 9 años	3
Entre 9 y 12 años	3
Mayor a 12 años	7

d) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	Nº Hombres por Cargo o Función	Nº Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
GERENCIA	4	1	No Aplica
SUBGERENTE VENTAS	1	0	No Aplica
EJECUTIVO COMERCIAL	0	2	No Aplica
TASADOR	1	0	No Aplica
ASISTENTE COMERCIAL	0	0	No Aplica
ASISTENTE EJECUTIVO	0	1	No Aplica
EJECUTIVO RECAUDACION	0	1	No Aplica
EJECUTIVO ATENCION CLIENTES	0	2	No Aplica
CONTADOR	0	1	No Aplica
TESORERO	1	0	No Aplica
ASEO Y MANTENCION	0	1	No Aplica
ENCARGADO PLATAFORMA TI	1	0	No Aplica
ENCARGADA DE RECAUDACION	0	1	No Aplica
ANALISTA DE RIESGO	1	0	No Aplica
ENCARGADA DE FORMALIZACION	0	1	No Aplica
ASISTENTE DE TRAMITES	1	0	No Aplica
PORTERO	0	0	No Aplica

Información sobre Hechos Relevantes y Sanciones

Con fecha 10 de Septiembre de 2024 se acepta la renuncia al Directorio por razones personales de don Orlando Poblete Ortúzar. Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no existen otros hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar significativamente a los mismos.

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2024.

Suscripción de la Memoria

La presente memoria ha sido suscrita por los directores de la sociedad, por la misma mayoría requerida para la adopción de los acuerdos del Directorio.

Nombre	Rut	Cargo
Carlos José Marín Varas	6.373.693-7	Presidente
Sebastián Gardeweg Ried	8.671.025-0	Director
Enrique Amenabar Figueroa	15.382.613-7	Director
Rodrigo Marín Larraín	13.442.269-6	Director
Carlos Marín Larraín	13.241.506-4	Director
Jaime Carrasco Poblete	10.379.098-0	Director
Alejandro Ríos Navarro	12.623.125-3	Gerente General

Docusign Envelope ID: 8C15396A-1C5D-49CB-B3DE-8F3077B39608

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social : SERVIHABIT S.A.
RUT : 96.783.540-4

En sesión de directorio, celebrada con fecha 28 de marzo de 2025, los abajo firmantes, en su calidad de directores, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe, referido al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estados de Situación Financiera, Clasificados Consolidados
- Estados de Resultados Integrales, Consolidados
- Estados de Cambios en el Patrimonio, Consolidados
- Estados de Flujos de Efectivo Directo, Consolidados
- Notas a los Estados Financieros, Consolidados
- Análisis Razonados
- Hechos Relevantes
- Informe de los Auditores Independientes

Nombre:	Rut	Cargo	Firma
Carlos José Marín Varas	6.373.693-7	Presidente	DocuSigned by: 25EFA4A4893640D...
Jaime Carrasco Poblete	10.379.098-0	Director	Firmado por: Jaime Carrasco 58D6CF81545A431...
Rodrigo Marin Larraín	13.442.269-6	Director	Firmado por: Rodrigo Marín Larraín 6A1C7324 1B40472...
Carlos Marin Larraín	13.241.506-4	Director	DocuSigned by: D88FEABC3050465...
Enrique Amenábar Figueroa	15.382.613-7	Director	Firmado por: 0DB3843A1241484...
Sebastián Gardeweg Ried	8.671.025-0	Director	Firmado por: Sebastián Gardeweg F4F3F17789424DA...
Alejandro Ríos Navarro	12.623.125-3	Gerente General	DocuSigned by: CD0C8AA267DC4FE...

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Directores y Accionistas de
Servihabit S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de Servihabit S.A. y filial, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los correspondientes estados consolidados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo directo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Servihabit S.A. y filial al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo directo por los años terminados a esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados ” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de Servihabit S.A. y filial y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros Consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Servihabit S.A. y filial, para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente,o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.

- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Servihabit S.A. y filial, en consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Servihabit S.A. y filial, para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Powered by ecert
Firma electrónica avanzada
JUAN REINALDO MARIN HERNANDEZ
2025.03.28 13:51:53 -0300

Juan Marín Hernández
Managing partner

Santiago, 28 de marzo de 2024

Kreston MCA SpA

SERVIHABIT S.A.

Estados Financieros

Correspondiente a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre 2024 y 2023

SERVIHABIT S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera, Clasificados Consolidados

Estados de Resultados Integrales, Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio, Consolidado

Estados de Flujos de Efectivo Directo, Consolidados

Notas a los Estados Financieros, Consolidados

$: Pesos chilenos
M$: Miles de pesos chilenos
UF: Unidad de fomento

Índice

Estados de Situación Financiera, Consolidado 5

Estados de Resultados Integrales, Consolidados 6

Estados de Cambios en el Patrimonio, Consolidado 7

Estados de Flujos de Efectivo Directo, Consolidados 8

(1) Presentación de los estados financieros 9
- a) Constitución y objeto de la Sociedad 9
- b) Administración actual 9

(2) Resumen de Principales Criterios Contables 10-21
- a) Período contable 10
- b) Declaración de cumplimiento con NIIF 10
- c) Bases de Preparación 10
- d) Bases de Consolidación 10-12
- e) Políticas contables 12-21

(3) Nuevos Pronunciamientos Contables 21-22

(4) Cambios Contables 22

(5) Gestión de Riesgo 22-24

(6) Efectivo y equivalentes al efectivo 24

(7) Otros Activos Financieros Corrientes 25

(8) Otros Activos No Financieros Corrientes 25

(9) Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar 26

(10) Partes Relacionadas 27-28

(11) Otros Activos no Financieros no Corrientes 28

(12) Propiedad Planta y Equipo 29

(13) Activos y Pasivos por Arrendamientos 29-30

(14) Activos por Impuestos Diferidos e Impuesto Renta 30-31

(15) Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar 31

(16) Provisiones Corrientes por Beneficio a los Empleados 32

(17) Otros Pasivos no Financieros Corrientes 32

(18) Otras Provisiones no Corrientes 32

(19) Capital 32-33

(20) Ingresos de Actividades Ordinarios 33-34
(21) Otros Gastos por Naturaleza 34
(22) Gastos por Beneficios a los Empleados 34
(23) Resultado por Unidades de Reajuste 35
(24) Administración de los Patrimonios Separados 35
(25) Ganancia Básica por Acción 35
(26) Medio Ambiente 35
(27) Contingencia y Compromisos 35
(28) Cauciones Obtenidas de Terceros 36
(29) Sanciones 36
(30) Hechos Posteriores 36
(31) Remuneración del Directorio 36
(32) Hechos Relevantes 36

SERVIHABIT S.A.

Estados de Situación Financiera Consolidados
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

Activos		**31/12/2024**	**31/12/2023**
Activos corrientes	**Nota N°**	**M$**	**M$**
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	380.923	494.601
Otros activos financieros corrientes	7	1.608.283	1.980.151
Otros activos no financieros corrientes	8	129.327	250.688
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	9	1.013.242	1.506.938
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10a)	640.239	659.885
Activos por impuestos corrientes		53.234	106.751
Totales, activo corriente		**3.825.248**	**4.999.014**
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes	11	1.128.168	1.140.240
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10a)	766.909	663.967
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		7.676	6.969
Propiedades, planta y equipo	12	454.694	472.747
Activos por derecho de uso	13a)	219.988	15.180
Activos por impuestos diferidos	14a)	206.794	327.928
Totales, activo no corriente		**2.784.229**	**2.627.031**
Totales, de activos		**6.609.477**	**7.626.045**
Patrimonio y pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes		-	6.124
Pasivos por arrendamiento, corriente	13b)	53.055	16.253
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	1.547.390	2.178.757
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10b)	6.072	99.802
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	89.396	92.064
Otros pasivos no financieros corrientes	17	576.374	574.080
Totales, pasivo corriente		**2.272.287**	**2.967.080**
Pasivos no corrientes			
Otras provisiones no corrientes	18	2.078.621	2.656.007
Pasivos por arrendamiento, no corriente	13b)	170.688	-
Pasivo por impuestos diferidos	14a)	1.014	290
Totales, pasivo no corriente		**2.250.323**	**2.656.297**
Tota, de pasivos		**4.522.610**	**5.623.377**
Patrimonio			
Capital emitido	19	245.400	245.400
Ganancias acumuladas		1.571.663	1.513.462
Otras reservas		105.812	78.063
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**1.922.875**	**1.836.925**
Participaciones no controladoras		163.992	165.743
Patrimonio		**2.086.867**	**2.002.668**
Totales, de patrimonio y pasivos		**6.609.477**	**7.626.045**

SERVIHABIT S.A.
Estados de Resultados Integrales, por Naturaleza Consolidados
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

	Nota N°	01/01/2024 31/12/2024 M$	01/01/2023 31/12/2023 M$
Ingresos de actividades ordinarias	20	1.725.559	2.147.736
Gastos por beneficios a los empleados	22	(992.528)	(1.065.730)
Gasto por depreciación y amortización	12	(133.751)	(150.249)
Otros gastos, por naturaleza	21	(524.062)	(860.393)
Ganancia de actividades operacionales		**75.218**	**71.364**
Costos financieros		(9.326)	(3.649)
Participación en las pérdidas Utilizando el método de la participación		708	2.131
Resultados por unidades de reajuste	23	128.672	78.030
Ganancia antes de impuestos		**195.272**	**147.876**
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	14b)	(155.751)	(36.030)
Ganancia		**39.521**	**111.846**
Ganancia atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		58.201	134.455
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		(18.680)	(22.609)
Ganancia		**39.521**	**111.846**
Estado de Resultados Integral			
Ganancia		39.521	111.846
Resultado Integral total		**39.521**	**111.846**
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		58.201	134.455
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(18.680)	(22.609)
Resultado integral total		**39.521**	**111.846**
Ganancia (pérdida) por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	25	270,69	766,07
Ganancia por acción básica		**270,69**	**766,07**

SERVIHABIT S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
Diciembre 2024	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2024	245.400	78.063	1.513.462	1.836.925	165.743	2.002.668
Resultado integral						
Ganancia	-	-	58.201	58.201	(18.680)	39.521
Incrementos (disminuciones) por otros cambios, patrimonio	-	27.749	-	27.749	16.929	44.678
Resultado integral	**-**	**27.749**	**58.201**	**85.950**	**(1.751)**	**84.199**
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	27.749	58.201	85.950	(1.751)	84.199
Patrimonio al final del periodo 31/12/2024	**245.400**	**105.812**	**1.571.663**	**1.922.875**	**163.992**	**2.086.867**

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladoras	Patrimonio
Diciembre 2023	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2023	245.400	78.063	1.379.007	1.702.470	188.352	1.890.822
Resultado integral						
Ganancia	-	-	134.455	134.455	(22.609)	111.846
Resultado integral			**134.455**	**134.455**	**(22.609)**	**111.846**
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Total incremento (disminución) en el patrimonio	-	-	134.455	134.455	(22.609)	111.846
Patrimonio al final del periodo 31/12/2023	**245.400**	**78.063**	**1.513.462**	**1.836.925**	**165.743**	**2.002.668**

SERVIHABIT S.A.
Estados de Flujos de Efectivo, Consolidado, Método Directo
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

	01/01/2024	01/01/2023
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Clases de cobros por actividades de operación	**M$**	**M$**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.638.441	8.504.752
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.712.149)	(7.753.083)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(995.788)	(1.076.571)
Interés pagados, clasificados como actividades de la operación	(17.204)	(446)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(20.012)	(11.380)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	**(106.712)**	**(336.728)**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades, planta y equipos	(842)	(7.644)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	**(842)**	**(7.644)**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Reembolsos de préstamos	(6.124)	(11.931)
Préstamos a entidades relacionadas	-	95.362
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	**(6.124)**	**83.431**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**(113.678)**	**(260.941)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	494.601	755.542
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**380.923**	**494.601**

1. Presentación de los estados financieros

a) Constitución y objeto de la Sociedad

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 Nº 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 Nº 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 Nº 0574 de fecha 05 de agosto de 1996 y está sujeta a la fiscalización de dicha Superintendencia.

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

b) Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Carlos Marín Varas
Directores	:	Jaime Carrasco Poblete
	:	Carlos Marín Larraín
	:	Rodrigo Marín Larraín
	:	Sebastián Gardeweg Ried
	:	Enrique Amenábar Figueroa
Gerente General	:	Alejandro Ríos Navarro

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 28 de marzo de 2025.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

a) Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

b) Declaración de cumplimiento con NIIF

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración Leasing Urbano S.A. que manifiesta expresamente que han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en este informe.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

d) Bases de consolidación

- 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:

i. 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.
ii. Exposición o derecho, a rendimientos variables, procedentes de su implicación en la participada.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Bases de consolidación, continuación

iii. 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:

iv. 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;
v. Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
vi. Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales;
vii. 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 patrimonios 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 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 Inter compañías, 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.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Bases de consolidación, continuación

- **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.

- **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.

- **Entidades subsidiarias directas**

La sociedad incluida en la consolidación al 31 de diciembre 2024 y 2023, es la siguiente:

FILIALES	PAIS	MONEDA FUNCIONAL	RUT	% DE PARTICIPACION
Transa Securitizadora S.A.	Chile	Pesos chilenos	96.765.170-2	62,11%

e) Políticas contables

(i) **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, a un plazo de alta liquidez menor a 90 días, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

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.

(ii) **Activos y pasivos financieros**

Servihabit S.A. clasifica sus activos financieros a valor razonable y a costo amortizado de acuerdo a la NIIF 9. Esta clasificación depende de la intención con que se adquirieron dichos activos. Servihabit S.A. S.A clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(ii.1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable corresponden a instrumentos financieros como bonos, pagarés y otros, valorizados de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad registra inversiones en Bonos por M$13.865 y 128.655, respectivamente.

(ii.2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses y reajustes de acuerdo con los términos contractuales de la inversión.

Servihabit S.A. clasifica activos y pasivos a costo amortizado en las siguientes categorías:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

(ii.3) Pasivos financieros

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por: (a) Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que sean pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable. (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque del involucramiento continuo.

La Sociedad a la fecha de cierre de los Estados Financieros no ha clasificado pasivos financieros a valor razonable.

(ii.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros:

- Reconocimiento: Inicialmente, la Sociedad reconoce sus activos y pasivos financieros en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo. Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.

- Baja de activos y pasivos: La Sociedad da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. La entidad elimina de su Estado de Situación Financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando se ha extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada, o bien ha expirado.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(ii.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros, continuación:

• Estimación de valor razonable. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. El valor razonable de un instrumento financiero se estima usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

(iii) **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Corresponden a deudas comerciales por cobrar. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

La Sociedad revela en nota 7, a los estados financieros las cuentas por cobrar por la venta de propiedades mediante contrato de arriendo con promesa de compraventa suscritos con los clientes personas naturales; y, además, las cuentas por cobrar generadas por el endoso de los mismos a terceros. Propiedades Planta y Equipo

(iv) **Propiedades, plantas y equipos.**

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.

(v) **Transacciones con entidades relacionadas**

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

En base a la información disponible, a juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(vi) **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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(vii) **Estados de flujos de efectivo**

La sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias.
El Estado de flujos de efectivo y efectivo equivalente, método directo, contiene las siguientes categorías de clasificación:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

(viii) **Moneda funcional y de presentación**

La Sociedad ha definido que su moneda funcional y de presentación es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

(ix) **Deterioro de los activos**

De acuerdo a lo requerido por las NIIF 9 y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de éstos no pudiera recuperarse.

(ix.1) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe pérdidas esperadas de acuerdo con lo definido en la NIIF 9.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos serán 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 resultados. 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. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(ix) **Deterioro de los activos, continuación**

(ix.2) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, 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 de 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 identificables 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 recuperable 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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existe deterioro en los activos de la empresa, de acuerdo con los requerimientos establecidos por las normas NIIF 9 y NIC 36.

(x) **Distribución de dividendos**

La junta ordinaria de Accionistas deberá acordar la distribución de las utilidades de cada ejercicio. En uso de esta facultad podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir. No obstante, si la sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absolverla. La forma en que la junta debe efectuar tal distribución y el monto, forma, oportunidad y modalidades del pago de dividendos, obligatorios y adicionales, serán los establecidos en la ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento.

(xi) **Provisiones**

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(xii) **Política de provisión incobrable**

La metodología para determinar la provisión de incobrabilidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compraventa permita.

Se determina un valor promedio de recuperación, El factor de recuperación se ajuste mensualmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el ejercicio.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada, según lo establece NIIF9.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(xiii) **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.

(xiv) **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

(xv) **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Documentos por pagar corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que origino el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces se liberan los documentos para su respectivo pago.

(xvi) **Contratos de Leasing**

La Sociedad ha entregado viviendas en arriendo con opción de compra, mediante suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuotas a cobrar (contratos de arriendo con promesa de compra y venta), en activos a corto plazo, netas de los intereses diferidos por leasing.

Los costos directos iniciales se incluyen en la medición inicial del saldo por cobrar de leasing financiero y reducen el monto de ingresos reconocidos en el plazo del leasing, en base a la determinación de la tasa efectiva.

(xvii) **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.

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(xvii) **Beneficio a los empleados, continuación**

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.

(xviii) **Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos**

Impuesto a la renta

Para el período terminado al 31 de diciembre 2024 y 2023, la sociedad presenta utilidades por M$ 125.529 y M$ 167.307.

Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período, al 31 de diciembre 2024 y 2023, el activo por impuesto diferido reconocido es de M$206.794 y M$ 327.928, respectivamente

2. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(xix) **Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.**

De acuerdo a lo establecido en NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir que la entidad tiene derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes:

- Identificación del contrato;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transacción;
- Asignar el precio; y
- Reconocer el ingreso.

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando éstos 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).

(xx) **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. Resumen de las principales políticas contables, continuación

e) Políticas contables, continuación

(xxi) **Segmentos**

Según los establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento de negocio el otorgamiento, venta y administración de contratos de leasing habitacional.

(xxii) **Bono Vivienda Leasing Habitacional (subsidios Minvu)**

Los Bonos Vivienda Leasing Habitacional (subsidios Minvu) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidios de leasing habitacional). Los cuales valorizan a su valor de mercado.

La Sociedad acepta estos BVL del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; como medio de pago para efectos de computarlos como pago parcial del precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

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) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes	
o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF16).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

3. Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación

b) Nuevos pronunciamientos contables.

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Revisión de post-implementación).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública deRendir Cuentas: Información a Revelar.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

4. Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2024, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior

5. Gestión 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:

a) Riesgos de Mercado

En el curso normal de su operación, Servihabit S.A. debe hacer frente a factores externos que afecten la demanda y diversificación de inversionistas institucionales por contratos de leasing habitacional otorgados por la Sociedad. En virtud de lo anterior, la Sociedad busca establecer contratos de venta de leasing habitacional con distintas contrapartes, lo cual permite ceder los activos originados oportunamente y, a su vez, procura mantener líneas de financiamiento suficientes para financiar su ciclo operacional.

5. Gestión de Riesgo, continuación

b) Riesgo de tasa de interés

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

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tengan 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 término de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

d) Riesgos de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de Servihabit.

5. Gestión de Riesgo, continuación

e) Riesgos de liquidez, continuación

El siguiente cuadro corresponde los activos disponibles y pasivos exigibles al 31 de diciembre 2024 y 2023:

	2024 M$	2023 M$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	380.923	494.601
Otros activos financieros corrientes	1.608.283	1.980.151
Otros activos no financieros corrientes	129.327	250.688
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	1.013.242	1.506.938
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	640.239	659.885
Activos por impuestos corrientes	53.234	106.751
Totales, activos corrientes	**3.825.248**	**4.999.014**
Pasivos corrientes:		
Otros pasivos financieros corrientes	-	6.124
Pasivos por arrendamiento, corriente	53.055	16.253
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.547.390	2.178.757
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	6.072	99.802
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	89.396	92.064
Otros pasivos no financieros corrientes	576.374	574.080
Totales, pasivos corrientes	**2.272.287**	**2.967.080**
Liquidez	**1,68**	**1,68**

6. 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	2024 M$	2023 M$
Efectivo en caja	36.407	782
Saldos en bancos	344.516	493.819
Totales	380.923	494.601

El efectivo y el equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

7. Otro Activos Financieros Corriente

La composición de este rubro, es el siguiente

	2024 M$	2023 M$
Contratos de arriendo con promesa de compra venta	767.396	1.079.457
Contratos de Mutuos Hipotecarios	308.178	443.308
Dividendos contratos de leasing por cobrar	751.812	639.415
Bonos subordinados	13.865	128.655
Cuota fonda de inversiones	52.878	5.709
Provisión Incobrable	(285.846)	(316.393)
Totales otros activos financieros corrientes	1.608.283	1.980.151

El saldo del rubro se compone principalmente por los contratos de arriendo con promesa compraventa suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la Administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

8. Otros Activos no Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente

	2024 M$	2023 M$
Cta. Cte. Del Personal	25.378	59.658
Anticipo Honorarios	4.651	23.742
Fondos Por Rendir	31.530	35.494
Anticipo proveedores	33.346	37.574
Remanente crédito fiscal	70.602	90.598
Otras cuentas por cobrar	-	61.858
Provisión	(36.180)	(58.236)
Totales	129.327	250.688

9. Deudores Comerciales y Documentos por Cobrar

a) La composición de este rubro, es el siguiente:

	2024 M$	2023 M$
Pie Contratos de Arriendos (*)	397.567	708.929
Seguros por cobrar	327.935	352.403
Facturas por cobrar	50.658	166.250
Dividendos contratos de leasing por cobrar	496.660	517.769
Documentos por depositar	9.146	9.299
Otras ctas. Por cobrar	5.991	320
Provisión	(274.715)	(248.032)
Totales	1.013.242	1.506.938

(*): 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"

b) La estratificación de los deudores comerciales a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

Estratificación de la cartera	2024		2023	
	N° Clientes cartera	Monto Cartera	N° Clientes cartera	Monto Cartera
Al día	21	126.259	24	303.664
1-30 días	12	135.523	13	134.672
31-60 días	7	109.202	10	110.180
61-90 días	7	90.301	8	100.909
91-120 días	6	83.347	6	80.564
121-150 días	12	143.786	3	49.956
151-180 días	3	41.083	5	59.957
181-210 días	1	39.437	5	76.223
211- 250 días	3	15.571	4	38.273
251 días y más	48	503.448	71	800.572
Total	**120**	**1.287.957**	**149**	**1.754.970**

10. 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.

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

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	31-12-2024 M$	31-12-2023 M$	31-12-2024 M$	31-12-2023 M$
96.765.170-2	BTRA1-5	Adm. Común	82.919	43.812	-	-
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Accionista	-	2.004	-	-
95.842.000-5	Insigne S.A.	Accionista	260.177	254.906	437.939	437.939
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	-	3.917	-	-
76.777.712-4	Gestión Financiera GFI	Comercial	50.796	109.415	102.942	-
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	32.231	32.520	-	-
13.241.506-4	Carlos Marín Larraín	Administración	42.261	42.261	56.507	56.507
13.442.269-6	Rodrigo Marín L.	Administración	25.027	25.027	56.507	56.507
16.212.549-4	Patricio Marin L.	Administración	19.127	19.127	56.507	56.507
14.123.233-9	Cristóbal Marin Marín L.	Administración	19.127	19.127	56.507	56.507
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	805	-	-	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	107.769	107.769	-	-
	Totales		**640.239**	**659.885**	**766.909**	**663.967**

b) Detalle de partes relacionadas por pagar

RUT	SOCIEDAD	RELACION	31-12-2024 M$	31-12-2023 M$
96.786.780-2	Leasing Chile S.A.	Acc. Común	-	2.076
76.526.639-4	Fondo de Inversiones Weg	Comercial	-	70.170
99.597.290-5	Mainco S.A.	Comercial	-	288
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Administración	3.572	5.268
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Accionista	2.500	-
79.621.860-6	Securitizadora Sudamericana S.A.	Adm. Común	-	22.000
	Totales		**6.072**	**99.802**

10. Partes Relacionadas, continuación

c) Detalle de Partes relacionadas con efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	TRANSACCION	31/12/2024	31/12/2023
			M$	M$
96.563.250-6	Inmob. del Sur S.A.	Gastos por arriendos	60.000	60.000
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Gastos por arriendos	21.797	20.793
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Ingresos por servicios de recaudación	21.264	16.883
77.048.001-9	Leasing Urbano S.A.	Ingresos por servicios de administración	53.646	51.479
76.777.712-4	GFI S.A.	Gastos por comisiones	7.940	53.839

11. Otros Activos no Financieros no Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

	2024	2023
	M$	M$
Viviendas (*)	358.947	403.604
Valores en garantía (**)	769.221	736.636
Totales	**1.128.168**	**1.140.240**

(*) Corresponden a viviendas adquiridas para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa.
(**) 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.

12. Propiedad Planta y Equipo

La composición del rubro es la siguiente:

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2024	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo Inicial al 01 de enero de 2024	669.886	362.497	1.032.383
Adiciones	-	843	843
Depreciación acumulada	(259.617)	(300.019)	(559.636)
Depreciación del Ejercicio	(33.494)	(30.080)	(63.574)
Valor neto antes de revalorización	**376.775**	**33.241**	**410.016**
Ajuste valor razonable	44.678		44.678
Valor neto al 31.12.2024	**421.453**	**33.241**	**454.694**

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2023	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo Inicial al 01 de enero de 2023	669.886	354.853	1.024.739
Adiciones		7.644	7.644
Depreciación acumulada	(226.122)	(269.104)	(495.226)
Depreciación del Ejercicio	(33.495)	(30.915)	(64.410)
Valor neto al 31.12.2023	**410.269**	**62.478**	**472.747**

13. Activos y Pasivos por Arrendamientos

a) Activos por derechos de uso

A continuación, se presenta la información al 31 de diciembre 2024 y 2023, los arrendamientos en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario:

	Oficinas 31/12/2024	Oficinas 31/12/2023
	M$	**M$**
Saldo inicial	75.902	272.696
Adiciones	274.985	-
Amortización acumulada	(60.722)	(171.677)
Amortización del ejercicio	(70.177)	(85.839)
Saldos	**219.988**	**15.180**

13. Activos y Pasivos por Arrendamientos, continuación

b) Pasivos por arrendamientos

La Composición del presente rubro al 31 de diciembre 2024 y 2023, es la siguiente:

31/12/2024	Rut acreedor	Tasa	corrientes	Pasivos no corrientes				Total
Acreedor		anual	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas años	Total	Pasivos
Inmobiliaria del Sur S.A.	96.563.250-2	3,48%	53.055	54.931	56.873	58.884	170.688	223.743
Total			**53.055**	**54.931**	**56.873**	**58.884**	**170.688**	**223.743**

31/12/2023	Rut acreedor	Pasivos corrient		Pasivos no corrientes				Total
Acreedor		Tasa anual	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a mas años	Total	Pasivos
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	6.564	-	-	-	-	6.564
Leasing Urbano S.A.	77.048.001-9	3,48%	9.689	-	-	-	-	9.689
Total			**16.253**	**-**	**-**	**-**	**-**	**16.253**

14. Activos por Impuesto Diferidos e Impuesto Renta

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

	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2024 31/12/2024	01/01/2023 31/12/2023	01/01/2023 31/12/2023
Activos por impuestos diferidos	**Base para**		**Base para**	
Detalle	**Impuesto diferido**	**Impuesto diferido**	**Impuesto diferido**	**Impuesto diferido**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Impuesto por ajuste IFRS y revaluó	-	-	222.688	60.126
Provisión Incobrables	560.558	151.351	779.128	210.365
Prov. Gastos	47.725	12.886	58.236	15.724
Otras Provisiones	68.223	18.420	62.430	16.856
Provisión Vacaciones	89.396	24.137	92.064	24.857
Totales	**765.902**	**206.794**	**1.214.546**	**327.928**

Pasivos por impuestos diferidos				
Concepto	**31/12/2024**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2023**
Arriendos	3.754	1.014	1.073	290
Totales	**3.754**	**1.014**	**1.073**	**290**

14. Activos por Impuesto Diferidos e Impuesto Renta, continuación

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

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M$	01/01/2023 31/12/2023 M$
Activos por impuestos diferidos - Saldo Inicial	327.639	318.496
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	205.778	327.639
Efecto en resultado por impuestos diferidos	**121.858**	**(9.143)**

Concepto	01/01/2024 31/12/2024 M$	01/01/2023 31/12/2023 M$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacionales	(33.893)	(45.173)
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	**(33.893)**	**(45.173)**
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacionales	(121.858)	9.143
Gastos por impuestos diferidos, netos, total	**(121.858)**	**9.143**
Gasto por impuesto a las ganancias	**(155.751)**	**(36.030)**

15. Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	2024 M$	2023 M$
Instrucciones Notariales (*)	376.416	773.418
Documentos por pagar (**)	203.798	365.935
Otras cuentas por pagar	302.450	207.939
Recaudaciones por liquidar	336.340	313.692
Proveedores	225.498	394.256
Reserva de Arriendos	42.340	42.978
Provisión gastos	11.544	-
Retenciones por pagar	14.434	16.164
Impuestos por pagar	30.948	56.712
Honorarios por pagar	3.622	7.663
Totales	1.547.390	2.178.757

(*) Corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Compras en proceso de inscripción en el conservador de Bienes Raíces respectivo.

(**) Corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (inscritas en el conservador de Bienes Raíces). Operaciones liberadas para su respectivo pago.

16. Provisiones Corrientes por Beneficio a los Empleados

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	2024 M$	2023 M$
Aporte Inicial	92.064	95.791
Provisión del Período	47.867	48.972
Importes utilizados	(50.535)	(52.699)
Totales	89.396	92.064

17. Otros Pasivos no Financieros Corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	2024 M$	2023 M$
Administración por liquidar	384.206	350.832
Seguros por pagar	75.594	110.882
Transferencias por imputar	116.574	112.366
Totales	576.374	574.080

18. 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	2024 M$	2023 M$
Obligaciones por prepagos	2.078.621	2.656.007
Totales	2.078.621	2.656.007

19. 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 articulo Nº32 del título XVIII de la ley Nº18.045, 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.

19. Capital, continuación

La composición accionaria al 31 de diciembre 2024 y 2023, es la siguiente:

Accionista	RUT	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Fernando Gardeweg Leigh	4.044.713 - K	5.538	5.538	5.538	3,81%
Cristobal Marín Larraín	14.123.233-9	3.165	3.165	3.165	2,17%
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	3.165	3.165	3.165	2,17%
Carlos José Marín Larraín	13.241.506-4	3.165	3.165	3.165	2,17%
Rodrigo Marín Larraín	13.442.269-6	3.165	3.165	3.165	2,17%
Marta Ried Undurraga	3.637.474 - 8	9.495	9.495	9.495	6,52%
Soc. de Inv. Manuel Rengifo	96.528.320 - K	11.868	11.868	11.868	8,15%
Carlos José Marin Varas	6.373.693 - 7	17.407	17.407	17.407	11,96%
Insigne S.A.	95.842.000 - 5	88.617	88.617	88.617	60,86%
Totales		**145.585**	**145.585**	**145.585**	**100%**

Distribución de dividendos.

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 22 de abril de 2024, 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.

Descripción de los Componentes de Reservas.

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, los componentes de las reservas en el patrimonio de la entidad, que se refleja en los estados financieros corresponde a un revalúo de activos fijos, generando una reserva por M$105.812 y 78.063, respectivamente

20. Ingresos de Actividades Ordinarios

Los ingresos de la sociedad y filiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	2024 M$	2023 M$
Interés por contratos endosables (a)	117.272	116.186
Administración patrimonios separados (b)	48.985	32.271
Utilidad Inmobiliaria (c)	274.441	488.352
Utilidad Endosos de Contratos (d)	823.819	1.159.718
Administración de Cartera	219.693	250.535
Servicios Administrativos	45.081	51.479
Otros ingresos	196.268	49.195
Total	**1.725.559**	**2.147.736**

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 del Patrimonio Separado Transa BTRA1-5.

20. Ingresos de Actividades Ordinarios (continuación)

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).

21. Otros Gastos por Naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	**2024**	**2023**
	M$	**M$**
Provisión Morosidad y otros	10.982	100.050
Honorarios	61.752	83.719
Soporte Computacional	90.488	103.026
Gtos. De Administración	118.969	114.515
Arriendos	13.913	8.636
Honorarios por Comisiones	57.424	174.774
Gastos por Firma de contratos	78.831	167.454
Remuneración Clasificador de riesgo	2.980	5.772
Contribuciones e impuesto sobre tasa	33.700	33.332
Otros Gastos	55.023	69.115
Totales	**524.062**	**860.393**

22. Gastos por Beneficios a los Empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Concepto	**2024**	**2023**
	M$	**M$**
Remuneraciones	987.227	1.052.994
Indemnización	6.756	4.238
Feriado Legal	(1.455)	8.498
Total	**992.528**	**1.065.730**

23. Resultado por Unidades de Reajuste

La composición de este rubro, es el siguiente:

	01/01/2024 31/12/2024		01/01/2023 31/12/2023	
	Ingresos M$	**Gasto M$**	**Ingresos M$**	**Gasto M$**
Contratos en Cartera	166.806		146.203	
Cuentas por cobrar (BVL)	18.830		38.170	
Valores en garantía	32.802		28.275	
Otros reajustes	11.387		7.615	
Reajuste Responsabilidad por Prepagos		(100.611)		(140.975)
Cuentas por pagar		(542)		(1.258)
Totales reajuste	229.825	(101.153)	220.263	(142.233)
Efecto en resultado	128.672		78.030	

24. Administración de los Patrimonios Separados

Transa Securitizadora S.A. Filial de Servihabit, al 31 de diciembre 2024 y 2023, administra el patrimonio separado BTRA1-5.

25. Ganancia Básica por Acción

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

Ganancias por Acción	**2024 M$**	**2023 M$**
Resultado disponible para accionistas Comunes	39.521	111.846
Promedio ponderado de Número de acciones	146	146
Ganancia por acción	**270,69**	**766,07**

26. Medio Ambiente

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

27. Contingencia y Compromisos

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

28. 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, integro y oportuno del saldo de precio de la compraventa de acciones de la misma sociedad.

29. Sanciones

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

30. Hechos Posteriores

Entre el 01 de enero 2025 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos que pudiesen afectar significativamente la interpretación de los mismos.

31. Remuneración del Directorio

En junta ordinaria de accionistas de fecha de 22 de abril de 2024, se acordó pagar a cada director por el desempeño de sus funciones durante el ejercicio 2024, la suma de UF8 líquidas por asistencia a cada sesión.

32. Hechos Relevantes

Entre el 01 de enero 2024 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos relevantes de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar significativamente a los mismos.