*Estados Financieros*

***UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.***

*Santiago, Chile*
*30 de Septiembre de 2014, 30 de Septiembre de 2013 y*
*31 de diciembre de 2013.*

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Estados Financieros
30 de septiembre de 2014 (no auditado), 31 de diciembre de 2013 y 30 de septiembre de 2013 (no auditado).

# Índice

Estados Financieros


| | |
|---|---|
| Estados Intermedios de Situación Financiera | 3 |
| Estados Intermedios de Resultados Integrales | 4 |
| Estados Intermedios de Flujo de Efectivo | 6 |
| Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio | 7 |
| Notas a los Estados Financieros | 9 |


M$: Miles de pesos chilenos

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

## Estados Intermedios de Situación Financiera

Correspondiente al período terminado el 30 de septiembre de 2014 (no auditado) y 31 de diciembre de 2013.

| ACTIVOS | Nota | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|---|
| **Activos Corrientes** | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | (6) | 65.931 | 32.994 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | (7) | 2.639.575 | 1.915.979 |
| Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP | (10) | 171.998 | 83.288 |
| Activos no corrientes mantenidos para venta | (9) | 36.130 | 50.116 |
| Total activos corrientes | | 2.913.634 | 2.082.377 |
| **Activos No Corrientes** | | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP | (10) | 3.359.791 | 1.625.518 |
| Activos intangibles | (11) | 36.394 | 18.724 |
| Propiedades, planta y equipos | (12) | 5.655 | 5.813 |
| Activos por impuestos diferidos | (16) | 1.740 | 1.740 |
| Total activos no corrientes | | 3.403.580 | 1.651.795 |
| Total activos | | 6.317.214 | 3.734.172 |
| **PASIVOS Y PATRIMONIO NETO** | | | |
| **Pasivos Corrientes** | | | |
| Otros pasivos financieros corrientes | (13) | 2.012.848 | 1.826.912 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | (8) | 591.240 | 50.743 |
| Pasivos por impuestos, corrientes | (16) | 9.374 | 2.494 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | (14) | 2.229.145 | 1.083.187 |
| Otras provisiones, corrientes | (15) | 119.741 | 16.991 |
| Total pasivos | | 4.962.348 | 2.980.327 |
| **Patrimonio** | | | |
| Capital emitido | | 1.220.373 | 630.960 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas | | 134.493 | 105.332 |
| Otras reservas | | - | (6.283) |
| Aportes por enterar | | - | 23.836 |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | | 1.354.866 | 753.845 |
| Patrimonio total | | 1.354.866 | 753.845 |
| Total de patrimonio y pasivos | | 6.317.214 | 3.734.172 |

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

## Estados Intermedios de Resultados Integrales

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 (no auditados)

| | | Acumulado | | Trimestre | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 01.01.2014 | 01.01.2013 | 01.07.2014 | 01.07.2013 |
| **Estados de Resultados** | | 30.09.2014 | 30.09.2013 | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
| | **Nota** | **M$** | **M$** | **M$** | **M$** |
| Ingresos de actividades ordinarias | (18) | 4.513.770 | 61.262 | 2.247.133 | 39.754 |
| Costo de ventas | (18) | (3.881.018) | - | (1.943.371) | - |
| | | 632.752 | 61.262 | 303.762 | 39.754 |
| Gasto de administración | (19) | (473.113) | (254.676) | (201.545) | (116.153) |
| Otros Gastos | (20) | (45.084) | - | (17.214) | - |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas | (21) | 4.426 | 369 | - | 213 |
| Otros ingresos por función | (22) | 49.896 | 34.160 | 19.653 | 24.325 |
| Costos financieros | (13) | (117.739) | (13.504) | (40.878) | (13.504) |
| Resultados por unidades de reajuste | (23) | 90.053 | 6.366 | 19.836 | 11.328 |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | | 141.191 | (166.023) | 83.614 | (54.037) |
| Gasto por impuesto a las ganancias | | (6.698) | - | 4.107 | - |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas | | 134.493 | (166.023) | 87.721 | (54.037) |
| Ganancia (pérdida) | | 134.493 | (166.023) | 87.721 | (54.037) |
| Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora | | 134.493 | (166.023) | 87.721 | (54.037) |

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

## Estados Intermedios de Resultados Integrales

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 (no auditados)

| | Acumulado | | Trimestre | |
|---|---|---|---|---|
| **Estados del Resultado Integral** | **01.01.2014 30.09.2014 M$** | **01.01.2013 30.09.2013 M$** | **01.07.2014 30.09.2014 M$** | **01.07.2013 30.09.2013 M$** |
| Ganancia (pérdida) | 134.493 | (166.023) | 87.721 | (54.037) |
| **Otros resultado integral total** | | | | |
| Total resultado integral | 134.493 | (166.023) | 87.721 | (54.037) |

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

## Estado Intermedio de Flujo de Efectivos Método Directo

Correspondiente a los períodos terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 (no auditado)

| | Nota | 30.09.2014 M$ | 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación** | | | |
| Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias | | 4.573.132 | 109.708 |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | | (5.226.507) | (1.155.071) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | | (217.813) | (140.445) |
| Otros cobros por actividades de operación | | (26.488) | - |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | | - | (5.511) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | (897.676) | (1.191.319) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión** | | | |
| Compra de propiedades, planta y equipos | | (630) | (18.933) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | - | (113.000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | (630) | (131.933) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación** | | | |
| Préstamos clasificados como actividades de financiación | | 616.593 | 986.444 |
| Préstamos de entidades relacionadas | | 540.000 | - |
| Importe procedente de la emisión de acciones | | 490.364 | 315.164 |
| Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación | | - | 23.836 |
| Intereses pagados actividades de financiación | | (118.934) | - |
| Pagos a entidades relacionadas | | (174.386) | - |
| Pago préstamos de actividades financiación | | (422.394) | - |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación | | 931.243 | 1.325.444 |
| Incremento Neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | | 32.937 | 2.192 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | | - | - |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo | | 32.937 | 2.192 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período | (6) | 32.994 | 3.751 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período | (6) | 65.931 | 5.943 |

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

| | Capital emitido | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Aportes por enterar | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo Inicial Período Actual 01.01.2013 | 257.601 | (6.283) | (6.283) | 176.465 | - | 427.783 | - | 427.783 |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo Inicial Reexpresado | 257.601 | (6.283) | (6.283) | 176.465 | - | 427.783 | - | 427.783 |
| Cambios en patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado Integral | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) | - | - | - | (12.938) | - | (12.938) | - | (12.938) |
| Otro resultado integral | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado integral | - | - | - | (12.938) | - | (12.938) | - | (12.938) |
| Emisión de patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*) | 315.164 | - | - | - | - | 315.164 | - | 315.164 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios | 58.195 | - | - | (58.195) | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios (**) | - | - | - | - | 23.836 | 23.836 | - | 23.836 |
| Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de cambios en patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Saldo Final Período Actual 31.12.2013** | **630.960** | **(6.283)** | **(6.283)** | **105.332** | **23.836** | **753.845** | **-** | **753.845** |

(*) Corresponde a capitalización de los accionistas materializada con fecha 24 de septiembre del 2013 (detalle en nota 4).
(**) Corresponde a préstamos por capitalizar otorgados por los accionistas.

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Intermedios de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013 (no auditado)

| | Capital emitido | Otras reservas varias | Otras reservas | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Aportes por enterar | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo Inicial Período Actual 01.01.2014 | 630.960 | (6.283) | (6.283) | 105.332 | 23.836 | 753.845 | - | 753.845 |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo Inicial Reexpresado | 630.960 | (6.283) | (6.283) | 105.332 | 23.836 | 753.845 | - | 753.845 |
| Cambios en patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado Integral | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ganancia (pérdida) | - | - | - | 134.493 | - | 134.493 | - | 134.493 |
| Otro resultado integral | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado integral | - | - | - | 134.493 | - | 134.493 | - | 134.493 |
| Emisión de patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dividendos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*) | 490.364 | - | - | - | (23.836) | 466.528 | - | 466.528 |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*) | 99.049 | 6.283 | 6.283 | (105.332) | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de cambios en patrimonio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Saldo Final Período Actual 30.09.2014** | **1.220.373** | **-** | **-** | **134.493** | **-** | **1.354.866** | **-** | **1.354.866** |

(*) Corresponde a capitalización de los accionistas materializada con fecha 13 de junio del 2014 (detalle en Nota 4).

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos estados financieros.

## Nota 1 - Información Corporativa

Unidad Leasing Habitacional S.A., fue constituida en Chile bajo las leyes aceptadas en Chile, su dirección comercial se encuentra ubicada en Avenida Apoquindo número 3200 piso 6, Las Condes, Santiago.

El objeto de la Sociedad es la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Para la realización de este objeto, la Sociedad se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley número 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, su normativa complementaria y las que se establecieren o las modificaciones que se introduzcan en el futuro.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 12 de abril 2007, se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de "Sociedad Inmobiliario La Construcción S.A." por "Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.”

Con fecha 25 de enero de 2013, los accionistas “IM Trust & CO. Holdings S.A.” e “Inversiones IMT S.A.” cedieron la totalidad de sus acciones a las sociedades “Asesorías e Inversiones MSD Ltda.”, “Asesorías e Inversiones AU Ltda.” e “Inversiones Isidora S.A.”

En junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 20 de marzo de 2013 se acordó sustituir el nombre de la Sociedad de “Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.” por “Unidad Leasing Habitacional S.A.”

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

### a) Base de preparación y presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 30 de septiembre de 2014, y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que han sido aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A., ex Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A. al 30 de septiembre de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 30 de septiembre de 2013, y el resultado de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada con fecha 26 de Noviembre de 2014.

### b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado el 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013.

Los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de septiembre de 2014 y 2013, respectivamente.

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### c) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

| | 30.09.2014<br>$ | 31.12.2013<br>$ | 30.09.2013<br>$ |
|---|---|---|---|
| Dólar Observado | 599,22 | 524,61 | 504,20 |

### d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

Los valores de la UF son los siguientes:

| | 30.09.2014<br>$ | 31.12.2013<br>$ | 30.09.2013<br>$ |
|---|---|---|---|
| Unidad de fomento | 24.168,02 | 23.309,56 | 23.091,03 |

### e) Moneda funcional

El estándar define como una moneda extranjera cualquier moneda diferente a la moneda funcional. Es decir, moneda extranjera se determina desde el punto de vista de la moneda funcional y no necesariamente según la moneda de un país.

La moneda funcional es la moneda del ámbito económico principal en el que opera la entidad. Por ello, es necesario identificar el negocio y los flujos de caja de una entidad, y no solamente el país de operación.

En Chile la Unidad de Fomento (UF) no es considerada una moneda funcional, sino que un factor de indexación que representa una unidad de cuenta reajustable de acuerdo con la inflación. En atención al análisis de los factores señalados en la NIC 21, la Sociedad ha determinado que la moneda funcional es el “Peso Chileno”.

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### f) Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalente del efectivo corresponderá al rubro “Efectivo y depósitos en bancos” más los instrumentos de negociación de alta liquidez y con riesgo poco significativo de cambio de valor cuyo plazo de vencimiento no supera los tres meses desde la fecha de adquisición.

### g) Estado de flujo 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 concepto de operación, considera todo a lo inherente a su giro.

### h) Activos financieros y Pasivos financieros

La sociedad clasifica sus activos financieros en las categorías de instrumentos financieros a valor razonable o instrumentos financieros a costo amortizado según las definiciones contenidas en NIIF 9. La clasificación depende del modelo de negocios con el que se administran estos activos y las características contractuales de cada instrumento.

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 todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero.

Unidad Leasing Habitacional S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías: Otros Activos Financieros Corrientes, Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros no Corrientes, Otros pasivos financieros Corrientes, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y Otros pasivos financieros no Corrientes.

Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por la sociedad es reconocida como un activo o un pasivo separado.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### h) Activos financieros y Pasivos Financieros (continuación)

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los Estados Financieros.

**Activos financieros a costo amortizado**

Estos corresponden a activos financieros con pagos fijos o determinables, que corresponden a la cancelación de intereses y capital solamente y que son mantenidos en un modelo de negocios cuyo principal objetivo es retenerlos con la finalidad de recuperar sus flujos contractuales.

Estos activos se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva menos su deterioro si es que hubiese.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene activos financieros a costo amortizado.

**Activos no corrientes disponibles para la venta**

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenido para la venta de acuerdo con la NIIF 5 “Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas”

La Sociedad valorizará los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su valor de libros y su valor justo menos los costos de enajenación.

### i) Propiedades, Planta y Equipos

Los activos fijos se presentan a su valor de adquisición menos la depreciación acumulada. Las depreciaciones son aplicables en forma lineal considerando los años de vida útil para cada bien.

### j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas, conforme a lo instruido en NIC 24 “Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.”

Éstas son cuentas mercantiles con la sociedad matriz y corresponde a traspaso de dineros sin intereses ni reajustes, quedando el saldo a valor nominal.

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### k) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el balance solo cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados.
- Las provisiones se registran al valor de los pagos futuros, cuando el efecto del descuento es significativo.
- El monto puede estimarse confiablemente y existe una probabilidad cierta que se origine una salida de beneficios económicos para la Sociedad.

### l) Contratos de Leasing

La Sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante la 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 cuentas por cobrar, en activos de corto y largo plazo, de acuerdo la NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

### m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

La Sociedad determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes en cada período. La Sociedad reconoce, cuando corresponda, los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias deducibles o imponibles entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias.” También se reconocerá activo por impuestos diferidos por las pérdidas y créditos tributarios no utilizados, siempre que sea probable que se puedan compensar con bases imponibles positivas en el futuro. Tanto activos como pasivos por impuestos diferidos se clasifican entre las partidas no corrientes.

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría en forma permanente a un 20%. Este aumento de tasa es aplicable a contar del ejercicio comercial 2012.

### n) Política de dividendo

De acuerdo a los estatutos de la constitución de la sociedad, se distribuirá anualmente a sus accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de accionista respectiva.

## Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### ñ) Estimaciones de la gerencia

No existen estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo en los estados financieros.

### o) Reconocimiento de ingresos

– Activos financieros

Los activos financieros incluyen los intereses y reajustes devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Los ingresos por intereses y reajustes se reconocen contablemente en función a su período de devengo sobre la base de la tasa efectiva.

– Contratos Leasing Financiero

Los ingresos ordinarios se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad, que sea probable que la empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con fiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.

– Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)

Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes, con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

### p) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una 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 efectuará de manera simultánea al registro de incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumpla los requisitos necesarios para su registro como activo. Por el contrario, si se espera que los desembolsos generen beneficios económicos futuros, se utilizará un procedimiento genérico y racional de distribución de los gastos, aplicándose las depreciaciones o amortizaciones correspondientes, de forma tal que permita una correlación entre ingresos y gastos.

## Nota 2 -Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

### q) Normas emitidas vigentes y no vigentes en el 2014

La Sociedad solo ha aplicado NIIF 9 en forma anticipada por requerimiento de la SVS.
El detalle de nuevas normas contables emitidas durante el año 2014, se presenta a continuación:

**Nuevas normas contables**

| | Normas | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|---|
| IFRIC 21 | Gravámenes | 01-01-2014 |
| IFRS 9 | Instrumentos Financieros | por determinar |
| IFRS 14 | Cuentas Regulatorias Diferidas | 01-01-2016 |
| IFRS 15 | Ingresos procedentes de Contratos con Clientes | 01-01-2017 |

| | Mejoras y Modificaciones | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---|---|
| IFRS 10 | Estados financieros Consolidados | 01-01-2014 |
| IFRS 12 | Información a revelar sobre participaciones en otras entidades | 01-01-2014 |
| IAS 27 | Estados financieros separados | 01-01-2014 |
| IAS 32 | Instrumentos financieros: Presentación | 01-01-2014 |
| IAS 36 | Deterioro del Valor de los Activos | 01-01-2014 |
| IAS 39 | Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición | 01-01-2014 |
| IAS 19 | Beneficios a los empleados | 01-07-2014 |
| IFRS 3 | Combinaciones de negocios | 01-07-2014 |
| IAS 40 | Propiedades de inversión | 01-07-2014 |
| IFRS 9 | Instrumentos financieros | 01-01-2015 |
| IAS 16 | Propiedades, Planta y Equipo | 01-01-2016 |
| IAS 38 | Activos Intangibles | 01-01-2016 |
| IAS 41 | Agricultura | 01-01-2016 |
| IFRS 11 | Acuerdos Conjuntos | 01-01-2016 |

## Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 30 de septiembre de 2014 y 2013 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

## Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 30 de septiembre de 2014, la Sociedad registra los siguientes accionistas vigentes:

| Accionistas | Cantidad de Acciones | % del Capital |
|---|---|---|
| Asesorías e Inversiones MSD Limitada | 3.862 | 99,94% |
| Inversiones AU Limitada | 1 | 0,03% |
| Inversiones Isidora S.A. | 1 | 0,03% |
| Total | 3.864 | 100,00% |

En la Junta Extraordinaria de Accionista realizada el 24 de Septiembre del 2013, se aprobó y materializó el aumento de capital de la sociedad por $ 373.358.987 que incluía la absorción de ganancias y capitalización de reservas sociales, y la emisión de 998 acciones adicionales, según el siguiente resumen :

1. Aumento de capital por la suma de M$ 315.164.-, mediante la emisión de 998 acciones de pago, a un precio de $ 315.795,61 cada una.
2. En consecuencia, el nuevo capital de la sociedad se divide en 1.998 acciones de la misma serie única.
3. Aumento de capital por la suma de M$ 58.195.- mediante la capitalización proveniente de reservas sociales consistentes en ganancias acumuladas.
4. Las accionistas "Asesorías e Inversiones AU Limitada" e "Inversiones Isidora S.A.", renunciaron a favor de “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” al ejercicio de su opción de suscripción preferente, conservando, cada una, una acción. Por su parte, “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” suscribió la cantidad de 998 acciones de pago a un precio de $315.795,61 cada una, lo que da un total de M$ 315.164.-, suma que “Asesorías e Inversiones MSD Limitada” pagó al contado y en dinero efectivo.
5. El nuevo capital social es de M$ 630.960.
6. Aportes por enterar por M$ 23.836.

En la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 13 de junio de 2014, se acordó aumentar el capital estatutario de la Sociedad de M$ 630.960.-, dividido en 1.998 acciones, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscritas y pagadas, a la cantidad de M$ 1.220.373.-, es decir, aumentar el capital en la suma total de M$ 589.413.- mediante: (i) M$ 99.049.-, que serán pagados mediante la capitalización del saldo de utilidades sociales, sin emitir nuevas acciones de pago, previa absorción de la cuenta patrimonial “Otras Reservas” por la cantidad negativa de M$ 6.283.- y; (ii) los restantes M$ 490.364.- serán pagados mediante la emisión de 1.886 acciones de pago, todas ellas nominativas, sin valor nominal y de una misma serie, íntegramente suscritos y pagados por el accionista Asesorías e Inversiones MSD Limitada, con M$ 466.528 de créditos en contra de la Sociedad y M$ 23.836 de aportes por enterar al 31 de diciembre de 2013.
Con fecha 26 de Noviembre del 2014, se celebró una Junta Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aclaró y complementó el Acta y la Junta Extraordinaria de accionistas de fecha 13 de Junio del 2014.

## Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

## Nota 6- Efectivo y Equivalente al Efectivo

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y equivalente al efectivo, es el siguiente:

| Conceptos | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|
| Disponible | 65.931 | 32.994 |
| Total | 65.931 | 32.994 |

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M$ 65.931 y M$ 32.994 respectivamente.

## Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| Concepto | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|
| Subsidios por cobrar | 1.654.546 | 977.370 |
| Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de seguros | 664.238 | 787.858 |
| Arriendos Leasing por cobrar | 126.685 | 64.515 |
| Cuentas por Cobrar | 80.091 | 26.077 |
| Seguros y subsidios | 12.137 | 5.988 |
| Gastos de originación anticipados | 101.878 | 54.171 |
| Total | 2.639.575 | 1.915.979 |

Las normas de carácter general N°262 del 30 de octubre y la N° 264 del 24 de noviembre de 2009, la SVS autorizó la venta de Contratos de Leasing Habitacional, como activos representativos de reserva técnica, para las compañías de Seguros de Vida. Amparado en esta norma, Unidad Leasing Habitacional suscribió un contrato marco de venta para el año 2013 y 2014, contra el cual se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M$ 1.298.495, durante el año 2013. Entre el 1° de enero y 30 de septiembre de 2014, se materializaron ocho ventas de cartera por un monto total de M$ 2.477.823 (saldo insoluto).

Estas ventas generan un margen, que se determina por el diferencial entre la tasa de compra de los activos y la tasa de originación de los mismos. Unidad Leasing Habitacional no tiene ningún riesgo asociado a estas ventas de cartera, toda vez que transfirió la totalidad de los riesgos, como también los beneficios de esta transacción.

## Nota 8 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

### a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

| Sociedad | Naturaleza de la relación | País | Vencimiento | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|---|
| Unidad Capital S.A. | Grupo empresarial | Chile | Menos de 90 días | 102.741 | 50.743 |
| Asesoría e Inv. MSD Ltda. | Accionista | Chile | + de 1 año | 488.499 | 0 |
| Total | | | | **591.240** | **50.743** |

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

### b) Transacciones

| Sociedad | Naturaleza de la relación | País | Vencimiento | Descripción de la transacción | 30.09.2014 Monto M$ | 30.09.2014 Efecto en Resultado M$ | 31.12.2013 Monto M$ | 31.12.2013 Efecto en Resultado M$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unidad Capital S.A. | Grupo empresarial | Chile | Menos de 90 días | Cesión derechos y obligaciones | 102.741 | - | 50.743 | 50.743 |
| As. e Inv. MSD Ltda. | Accionista | Chile | Más de 1 año | Cuenta Corriente Mercantil | 488499 | - | - | - |
| Total | | | | | **591.240** | **-** | **50.743** | **50.743** |

Estas operaciones no devengan intereses y la moneda de origen es el peso chileno.

### c) Remuneración y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 5 personas, y se componen de la siguiente forma:

| **Cargo** | **N° de ejecutivos 30.09.2014** |
|---|---|
| Directores | 4 |
| Presidente | 1 |
| **Total** | **5** |

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 30 de septiembre de 2014 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

## Nota 9 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta.

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 es la siguiente:

| Dirección Casa | Fecha de Baja | Total M$ |
|---|---|---|
| Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110 | 13-07-2011 | 8.423 |
| Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana | 14-09-2011 | 9.301 |
| San Luis 560, D. A 32 | 14-09-2011 | 10.170 |
| Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11 | 27-04-2012 | 8.236 |
| **Total Casas Disponibles Para la Venta al 30.09.2014** | | **36.130** |

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2013 es la siguiente:

| Dirección Casa | Fecha de Baja | Total M$ |
|---|---|---|
| Pje. La Siembra 1760 | 13-07-2011 | 15.124 |
| Paseo Rosa Ester Rodriguez 6877, Block B3, Depto. 110 | 13-07-2011 | 8.423 |
| Pje. Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara De Lasana | 14-09-2011 | 9.301 |
| San Luis 560, D. A 32 | 14-09-2011 | 9.788 |
| Pje Ucayali 2530 A, Depto. 11 | 27-04-2012 | 7.480 |
| **Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2013** | | **50.116** |

## Nota 10 - Activos no Financieros

### a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 30 de septiembre de 2014 es la siguiente:

| Plazo | Valor Nominal M$ | Intereses por recibir M$ | Corto Plazo Valor Presente M$ | Largo Plazo Valor Presente M$ |
|---|---|---|---|---|
| **1 año** | 148.334 | 23.664 | 171.998 | - |
| **12 años** | 156.504 | 2.078 | - | 158.582 |
| **15 años** | 267.002 | 3.797 | - | 270.799 |
| **20 años** | 2.890.462 | 3.326 | - | 2.893.788 |
| **30 años** | 36.622 | - | - | 36.622 |
| | **3.498.924** | **32.865** | **171.998** | **3.359.791** |

**Nota 10 - Activos no Financieros (continuación)**

**a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)**

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| Plazo | Valor Nominal M$ | Intereses por recibir M$ | Corto Plazo Valor Presente M$ | Largo Plazo Valor Presente M$ |
|---|---|---|---|---|
| **1 año** | 72.010 | 11.278 | 83.288 | - |
| **12 años** | 75.925 | 723 | - | 76.648 |
| **15 años** | 129.625 | 1.446 | - | 131.071 |
| **20 años** | 1.399.103 | 1.012 | - | 1.400.115 |
| **30 años** | 17.684 | - | - | 17.684 |
| | **1.694.347** | **14.459** | **83.288** | **1.625.518** |

## Nota 11 – Activos Intangibles

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| Conceptos | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|
| Desarrollo de software | 36.394 | 18.724 |
| **Total** | **36.394** | **18.724** |

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos.

**Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes**

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| Conceptos | 30.09.2014 M$ | 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|
| Equipos Computacionales | 6.204 | 5.575 |
| Muebles y Útiles | 1.095 | 905 |
| Depreciación acumulada | (1.644) | (667) |
| **Total** | **5.655** | **5.813** |

Durante el año 2104 se adquirieron 2 computadores por M$ 629 y muebles de oficina por M$ 190.

## Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| | Saldos | |
|---|---|---|
| **Clase de pasivo financiero** | **Al 30.09.2014 M$** | **Al 31.12.2013 M$** |
| Préstamos bancarios | 2.012.848 | 1.826.912 |

### Préstamos Bancarios – Desglose de monedas y vencimientos

### a) Créditos Bancarios al 30 de septiembre de 2014.

| Banco | Moneda | Inicio | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 30.09.2014 M$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Penta Vida | Peso | 29.04.2014 | 0,80% | 10,03% | 96.812.960-0 | Bullet | 05.01.2015 | 247.209 |
| Chile | Peso | 03.07.2013 | 0,53% | 6,55% | 97.004.000-5 | Bullet | 24.10.2014 | 115.484 |
| ITAU | Peso | 25.09.2013 | 0,63% | 8,60% | 76.645.030-k | Bullet | 20.11.2014 | 555.624 |
| ITAU | Peso | 04.10.2013 | 0,62% | 8,86% | 76.645.030-k | Bullet | 29.10.2014 | 115.413 |
| Internacional | Peso | 12.12.2013 | 0,85% | 10,82% | 97.011.000-3 | Bullet | 11.12.2014 | 195.129 |
| Banco Penta | Peso | 30.08.2014 | 0,69% | 8,60% | 99.500.410-0 | Bullet | 11.12.2014 | 180.621 |
| Bice | Peso | 09.10.2013 | UF + 5% | 9,0% | 97.080.000-k | Bullet | 02.12.2014 | 202.684 |
| Estado | Peso | 04.12.2013 | 0,67% | 8,34% | 97.030.000-7 | Bullet | 02.02.2015 | 200.684 |
| Bice | Peso | 12.09.2014 | UF + 4,5% | 8,50% | 97.080.000-k | Bullet | 09.01.2015 | 200.000 |
| Total | | | | | | | | 2.012.848 |

Al 30 de septiembre de 2014, se han devengado M$ 115.819.- de intereses.

### b) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2013.

| Banco | Moneda | Inicio | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chile | Peso | 14.05.2013 | 0,63% | 7,83% | 97.004.000-5 | Bullet | 02.05.2014 | 120.366 |
| Chile | Peso | 03.07.2013 | 0,64% | 7,96% | 97.004.000-5 | Bullet | 27.06.2014 | 118.657 |
| ITAU | Peso | 24.12.2013 | 0,69% | 8,60% | 76.645.030-k | Bullet | 24.03.2014 | 550.883 |
| ITAU | Peso | 04.10.2013 | 0,71% | 8,86% | 76.645.030-k | Bullet | 02.01.2014 | 116.301 |
| Internacional | Peso | 12.12.2013 | 0,86% | 10,82% | 97.011.000-3 | Bullet | 12.03.2014 | 201.088 |
| Consorcio | Peso | 20.10.2013 | 0,67% | 8,34% | 99.500.410-0 | Bullet | 21.02.2014 | 304.480 |
| Bice | Peso | 09.10.2013 | 0,75% | 9,38% | 97.080.000-k | Bullet | 07.01.2014 | 204.178 |
| Estado | Peso | 04.12.2013 | 0,69% | 8,60% | 97.030.000-7 | Bullet | 03.05.2014 | 201.240 |
| ITAU (línea crédito) | Peso | 06.11.2013 | 1,0% + TAB 30 | 1,0% + TAB 30 | 76.645.030-k | Revolving | 06.06.2014 | 9.719 |
| Total | | | | | | | | 1.826.912 |

Al 31 de diciembre de 2013, se han devengado M$ 41.760 de intereses.

## Nota 14 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| **Conceptos** | **M$** | **M$** |
| Proveedores | 36.248 | 13.912 |
| Acreedores Varios | - | 15.353 |
| Seguros | 14.355 | 7.887 |
| Recaudaciones por aplicar | 63.549 | 9.238 |
| Cuentas por pagar Inmobiliarias | 2.109.747 | 1.032.730 |
| Retenciones | 5.246 | 4.067 |
| **Total** | **2.229.145** | **1.083.187** |

## Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

| | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| | **M$** | **M$** |
| Provisión de Gastos | 119.741 | 16.991 |
| Total | 119.741 | 16.991 |

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

| | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| | **M$** | **M$** |
| Saldo de apertura | 16.991 | 9.864 |
| Adicionales | | |
| - Provisión de vacaciones | 17.721 | 8.701 |
| - Provisión gastos de auditoría | 7.017 | 8.290 |
| - Provisión gastos | 168.232 | 0 |
| Usadas | (90.220) | |
| - Provisión morosos | - | (9.864) |
| Saldo | 119.741 | 16.991 |

## Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

### a) Pasivos por Impuestos corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

| Conceptos | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|
| | M$ | M$ |
| Provisión impuesto renta | 6.695 | - |
| Impuesto único | 2.527 | 2.409 |
| Impuestos segunda categoría | 152 | 85 |
| Total | 9.374 | 2.494 |

### b) Impuestos Diferidos

Durante el ejercicio 2014 (ejercicio 2013 M$ 1.740) no se han generado impuestos diferidos por la provisión de vacaciones del personal contratado.

## Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

| Activos | Moneda | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| | | M$ | M$ |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | Pesos | 65.931 | 32.994 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | UF | 2.639.575 | 1.915.979 |
| Otros activos no financieros | Pesos | 171.998 | 83.288 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta | Pesos | 36.130 | 50.116 |
| Otros activos no financieros, no corrientes | Pesos | 3.359.791 | 1.625.518 |
| Activos intangibles | Pesos | 36.394 | 18.724 |
| Propiedades, plantas y equipos | Pesos | 5.655 | 5.813 |
| Activos por impuestos diferidos | Pesos | 1.740 | 1.740 |
| Total Activos | | 6.317.214 | 3.734.172 |

| Pasivos | Moneda | 36.09.2014 | 31.12.2013 |
|---|---|---|---|
| | | M$ | M$ |
| Otros pasivos financieros corrientes | Pesos | 2.012.848 | 1.826.912 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas | Pesos | 591.240 | 50.743 |
| Pasivos por impuestos corrientes | Pesos | 9.374 | 2.494 |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | Pesos | 2.229.145 | 1.083.187 |
| Otras provisiones, corrientes | Pesos | 119.741 | 16.991 |
| Total Pasivos | | 4.962.348 | 2.980.327 |

## Nota 18 – Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

**a)** El detalle de los ingresos por actividades ordinarias, se presenta a continuación:

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos por arriendo | 182.436 | 61.262 | 74.537 | 39.754 |
| Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional | 3.150.679 | - | 1.572.180 | - |
| Ingresos venta BVL | 960.036 | - | 525.729 | - |
| Otros ingresos | 220.619 | - | 74.687 | - |
| Total | 4.513.770 | 61.262 | 2.247.133 | 39.754 |

**b)** El detalle de los costos por actividades ordinarias, se presenta a continuación:

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Costos por venta carteras Leasing Habitacional | 2.612.247 | - | 1.293.750 | - |
| Costo venta BVL | 1.042.269 | - | 566.140 | - |
| Otros costos | 226.502 | - | 83.481 | - |
| Total | 3.881.018 | - | 1.943.371 | - |

## Nota 19 - Gastos de Administración

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Gastos legales | (27.028) | (3.454) | (14.855) | (2.830) |
| Morosidad | - | (2.409) | - | (845) |
| Remuneraciones administración de activos | (16.195) | (6.677) | (6.806) | (2.317) |
| Asesorías externas | (134.397) | (26.521) | (64.620) | (13.083) |
| Arriendos | (16.420) | (12.755) | (5.672) | (5.115) |
| Remuneraciones | (184.683) | (163.351) | (68.418) | (66.299) |
| Otros | (94.390) | (39.509) | (41.174) | (25.664) |
| Total | (473.113) | (254.676) | (201.545) | (116.153) |

## Nota 20- Otros Egresos

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Otros gastos | 45.084 | - | 17.214 | - |
| Total | 45.084 | - | 17.214 | - |

## Nota 21- Ganancia (pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos venta de casas | 4.426 | 369 | - | 213 |
| Total | 4.426 | 369 | - | 213 |

## Nota 22 - Otros Ingresos

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

| Concepto | 01.01.2014 30.09.2014 M$ | 01.01.2013 30.09.2013 M$ | 01.07.2014 30.09.2014 M$ | 01.07.2013 30.09.2013 M$ |
|---|---|---|---|---|
| Intereses fondo mutuo | - | 1.487 | - | 915 |
| Intereses penales y honorarios | 569 | 742 | 324 | 153 |
| Ingresos activados originación | - | 31.592 | - | 22.918 |
| Seguros y Adm. de CLH Penta | 49.327 | 339 | 19.329 | 339 |
| Total | 49.896 | 34.160 | 19.653 | 24.325 |

## Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

El detalle de los conceptos involucrados en este rubro, se presenta a continuación:

| | 01.01.2014 | 01.01.2013 | 01.07.2014 | 01.07.2013 |
|---|---|---|---|---|
| | 30.09.2014 | 30.09.2013 | 30.09.2014 | 30.09.2013 |
| **Concepto** | **M$** | **M$** | **M$** | **M$** |
| Cuentas por cobrar | 37.787 | - | 7.571 | - |
| Contratos de Leasing | 52.266 | 6.366 | 12.265 | 11.328 |
| Total | 90.053 | 6.366 | 19.836 | 11.328 |

## Nota 24 - Sanciones

### a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2013, y entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros a la sociedad, sus directores o administradores.

### b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2013, y entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2014, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la sociedad, sus directores o administradores.

## Nota 25 - Riesgos

Unidad Leasing Habitacional S.A., como toda Sociedad, se encuentra expuesta a una serie de riesgos, tanto de mercado, financieros, como operacionales inherentes al negocio en el que se desenvuelven. Sin embargo, la Sociedad identifica estos riesgos y elabora diversos controles efectivos a fin de manejar y minimizar posibles impactos o efectos adversos. Estos controles efectivos se aplican, para luego ser evaluados y corregidos o mejorados, procurando siempre su eficiencia.

El Directorio de la Sociedad determina la estrategia y el lineamiento general en que se debe concentrar la administración de los riesgos, la cual es implementada por las distintas unidades de negocio.

La Sociedad ha determinado que existe deterioro de los Contratos en Leasing, si existen indicios que el valor recuperable de estos es menor al valor contabilizado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 39. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

## Nota 25 – Riesgos (continuación)

Los riesgos que enfrentan las operaciones de la sociedad se concentran principalmente en aquellos que son de carácter crediticio, es decir, la recuperación oportuna de las cuotas de leasing por cobrar originadas por las ventas de la operación. Para ello, nuestra empresa tiene claramente establecida políticas de crédito hacia sus clientes, las cuales se aplicaron para todas las operaciones realizadas.

A continuación mencionaremos las políticas de cobranza para minimizar este riesgo.

### a) Políticas de cobranza

Antes del vencimiento de la cuota (pago hasta el día 10 de cada mes) el administrador primario envía cupones. Al quinto día siguiente del vencimiento se contacta telefónicamente a los clientes que se encuentran impagos y se les incentiva a realizar un compromiso para evitar el envío a cobranza prejudicial.

Al día 26 de cada mes (15 días aproximadamente de morosidad) se envía el deudor moroso a cobranza prejudicial, quienes gestionan el pago de la deuda. Cuando el cliente cumple la tercera cuota impaga se le envía al estudio jurídico para el proceso cobranza judicial.

Si la deuda persiste y no es posible recuperar los flujos, la vivienda es recuperada con sentencia judicial donde vuelve a integrar nuestros activos.

### b) Seguimiento de morosidad

Al cierre de cada mes, se revisan los avances en cuanto al pago de cuotas por parte de los clientes.

Se realizan gestiones de chequeo de morosidad temprana a los deudores con 1 dividendo en mora, enviando carta de morosidad y efectuando llamados telefónicos a estos deudores para minimizar el impacto que esto podría provocar en la cartera global.

### c) Riesgo de crédito

Las inversiones de corto plazo mantenidas por la sociedad, se encuentran invertidas en instituciones de primer nivel, cuya clasificación de riesgo se sitúa mayoritariamente en las categorías BBB o superiores, y sus equivalentes.

## Nota 25 – Riesgos (continuación)

### d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la Administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, Unidad Leasing Habitacional S.A., realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

A continuación se muestra un análisis de la posición neta de la compañía en el corto plazo incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de ingresos y egresos para evaluar la liquidez en un período de tiempo determinado, análisis realizado para evaluación cuantitativa.

| **MONEDA LOCAL** | **Hasta 7 días (M$)** | **Hasta 15 días (M$)** | **Hasta 30 días (M$)** | **Hasta 60 días (M$)** |
|---|---|---|---|---|
| DISPONIBLE E INVERSIONES | 18.431 | 83.615 | 89.983 | 98.550 |
| INGRESOS | 23.710 | 960.151 | 1.033.236 | 2.153.236 |
| EGRESOS | (38.314) | (759.159) | (1.020.450) | (2.030.450) |
| **POSICION NETA** | 3.827 | 284.607 | 102.769 | 221.336 |

## Nota 25 – Riesgos (continuación)

### d) Riesgo de liquidez (continuación)

A continuación se muestra un análisis del perfil de flujos de pagos de pasivos incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de pago de los mismos en un período de tiempo determinado.

| MONEDA LOCAL | Hasta 7 días (M$) | Hasta 15 días (M$) | Hasta 30 días (M$) | Hasta 60 días (M$) |
|---|---|---|---|---|
| PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS | (1.863) | (12.553) | (14.254) | (17.061) |
| SEGUROS | - | - | (6.872) | (6.872) |
| RECAUDACIONES POR APLICAR | - | - | (4.623) | (5.348) |
| CUENTAS POR PAGAR INMOBILIARIAS | - | (386.848) | (597.599) | (1.447.599) |
| RETENCIONES | - | (3.761) | (4.413) | (4.613) |
| IMPUESTO UNICO Y SEGUNDA CATEGORIA | - | (3.085) | (3.138) | (3.444) |
| **PERFILAMIENTO DE PASIVOS** | (1.863) | (406.247) | (630.899) | (1.484.937) |

### e) Riesgo de Mercado

Las entidades controladas incurren en riesgos de mercado y liquidez en el curso habitual de sus negocios. La Sociedad no tiene riesgo de mercado porque sus activos son contabilizados a costo amortizado y no a valor de mercado.

## Nota 26 - Contingencias

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

## Nota 27 - Medio Ambiente

Por la naturaleza de la industria, la Sociedad no produce ningún efecto sobre el medio ambiente.

## Nota 28 - Hechos Posteriores

Con fecha 26 de Noviembre del 2014, se celebró una Junta Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aclaró y complementó el Acta y la Junta Extraordinaria de accionistas de fecha 13 de Junio del 2014.

Entre el 30 de septiembre de 2014 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, la administración no está en conocimiento de otros hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.