

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2017 y 2016

Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas y Directores de
Unidad de Leasing Habitacional S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad de Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Enrique Aceituno A.

EY Audit SpA.

Santiago, 28 de marzo de 2018

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2017 y 2016

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)	4
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Notas a los Estados Financieros	7
Nota 1 - Información Corporativa	7
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados	7
a) Base de preparación y presentación	7
b) Período cubierto.....	8
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera	8
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión).....	8
e) Moneda funcional.....	8
f) Efectivo y equivalentes del efectivo.....	9
g) Estado de flujo efectivo	9
h) Activos financieros y pasivos financieros	9
i) Propiedades, planta y equipos	10
j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	10
k) Provisiones	11
l) Contratos de leasing	11
m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	11
n) Política de dividendo	11
ñ) Estimaciones de la gerencia	12
o) Reconocimiento de ingresos	12
p) Reconocimiento de gastos	13
q) Reclasificaciones	13
r) Nuevos pronunciamientos contables.....	13
Nota 3 - Cambios Contables	19
Nota 4 - Nómina de Accionistas	20
Nota 5 - Remuneración del Directorio	21
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo	21

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2017 y 2016

Indice

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes	22
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas	23
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta	24
Nota 10 - Activos no Financieros.....	25
Nota 11 - Activos Intangibles.....	26
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes.....	26
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes.....	27
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes	29
Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes.....	29
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos	31
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera.....	32
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias.....	32
Nota 19 - Gastos de Administración	33
Nota 20 - Otros Egresos.....	33
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas.....	33
Nota 22 - Otros Ingresos por Función	34
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste	34
Nota 24 - Sanciones.....	34
Nota 25 - Riesgos	35
Nota 26 - Contingencias.....	37
Nota 27 - Medioambiente.....	37
Nota 28 - Hechos Posteriores	37

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre de 2017 y 2016

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	98.135	16.284
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	6.074.197	5.592.571
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	16.000	12.000
Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP	(10)	195.882	453.059
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	146.334	206.891
Total activo corriente		<u>6.530.548</u>	<u>6.280.805</u>
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP	(10)	7.946.580	7.172.517
Activos intangibles	(11)	48.437	72.653
Propiedades, planta y equipos	(12)	3.710	4.558
Activos por impuestos diferidos	(16)	-	-
Total activo no corriente		<u>7.998.727</u>	<u>7.249.728</u>
Total Activos		<u>14.529.275</u>	<u>13.530.533</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	7.338.392	5.908.095
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	70.000	281.994
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	170.367	160.822
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar., corrientes	(14)	3.603.847	3.794.168
Provisión beneficios a empleados, corrientes	(15)	78.347	37.827
Otras provisiones, corrientes	(15)	573.069	344.877
Total pasivo corriente		11.834.022	10.527.783
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(13)	-	804.211
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	538	17.961
Total pasivo no corriente		538	822.172
Total pasivos		11.834.560	11.349.955
Patrimonio Neto			
Capital emitido		2.195.178	1.779.142
Ganancias (pérdidas) acumuladas		713.624	573.480
Dividendos		(214.087)	(172.044)
Otras reservas		-	-
Aportes por enterar		-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2.694.715	2.180.578
Total patrimonio neto		2.694.715	2.180.578
Total Pasivos y Patrimonio Neto		14.529.275	13.530.533

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	16.935.109	10.089.319
Costo de ventas	(18)	<u>(15.005.213)</u>	<u>(8.643.539)</u>
Margen bruto		<u>1.929.896</u>	<u>1.445.780</u>
Gasto de administración	(19)	(1.216.921)	(899.959)
Otros gastos	(20)	(304.645)	(186.703)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	194.042	65.451
Otros ingresos por función	(22)	723.248	618.486
Costos financieros	(13)	(574.600)	(455.875)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>108.550</u>	<u>163.977</u>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>859.570</u>	<u>751.157</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	<u>(145.946)</u>	<u>(177.677)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>713.624</u>	<u>573.480</u>
Ganancia (pérdida)		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>713.624</u>	<u>573.480</u>
Estados del Resultado Integral			
Ganancia (pérdida)		713.624	573.480
Otros resultado integral total			
Total resultado integral		<u>713.624</u>	<u>573.480</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujo de Efectivos (Método Directo)

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2017 M\$	2016 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		16.848.567	10.791.090
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(15.103.835)	(10.528.001)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(622.064)	(450.359)
Otros cobros por actividades de operación		(313.590)	(78.534)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(144.401)	(128.104)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		664.677	(393.908)
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(326)	(2.486)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(326)	(2.486)
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		9.759.494	6.703.153
Préstamos de entidades relacionadas		653.000	599.033
Importe procedente de la emisión de acciones		14.600	354.944
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	-
Intereses pagados actividades de financiación		(381.122)	(363.032)
Pagos a entidades relacionadas		(2.137.297)	(1.483.037)
Pago préstamos de actividades financiación		(8.491.175)	(5.721.605)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(582.500)	89.456
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		81.851	(306.938)
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		81.851	(306.938)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	16.284	323.222
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	98.135	16.284

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2017 y 2016

	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2017	1.779.142	-	-	401.436	2.180.578	-	2.180.578
Incremento (isminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	1.779.142	-	-	401.436	2.180.578	-	2.180.578
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	713.624	713.624	-	713.624
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	713.624	713.624	-	713.624
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(214.087)	(214.087)	-	(214.087)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (*)	416.036	-	-	(401.436)	14.600	-	14.600
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
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 31.12.2017	2.195.178	-	-	499.537	2.694.715	-	2.694.715

(*) Corresponde a aportes de capital de la controladora (detalle en nota 4)

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2017 y 2016

	Capital Emitido	Otras Reservas Varias	Otras Reservas	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Participaciones no Controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2016	1.424.198	-	-	343.815	1.768.013	-	1.768.013
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	1.424.198	-	-	343.815	1.768.013	-	1.768.013
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	573.480	573.480	-	573.480
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	573.480	573.480	-	573.480
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(172.044)	(172.044)	-	(172.044)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	354.944	-	-	(343.815)	11.129	-	11.129
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 31.12.2016	1.779.142	-	-	401.436	2.180.578	-	2.180.578

(*) Corresponde a reparto de dividendos equivalente al del 100% del resultado del ejercicio 2015 y a aporte de Capital de la controladora (detalle en nota 4).

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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 registró 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 establecieron 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.".

En el Directorio de fecha 28 de marzo de 2018 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, como también la FECU a esa fecha.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés).

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

b) Período cubierto

El estado de situación financiera comprenden el periodo terminado al al 31 de diciembre de 2017 y 2016; los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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.

	2017	2016
	\$	\$
Dólar observado	<u>614,75</u>	<u>669,47</u>

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:

	2017	2016
	\$	\$
Unidad de fomento	<u>26.798,14</u>	<u>26.347,98</u>

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

e) Moneda funcional (continuación)

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 reajutable 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”.

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 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

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.

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 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene activos financieros de ningún tipo.

Activos no corrientes disponibles para la venta

Corresponden a aquellos activos bajo un arrendamiento financiero, que hayan sido clasificados como mantenidos 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. La vida útil promedio asignada a los bienes es de 6 años.

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".

Estas son cuentas mercantiles con la Sociedad Matriz y corresponde a traspaso de dineros sin intereses ni reajustes, quedando el saldo a valor nominal.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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.
- 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 imposables 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 imposables 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, la que junto a otras modificaciones considera para el año comercial 2015 un 22,5 %, año comercial 2016 un 24%, año comercial 2017 un 25% y año comercial 2018 un 27%.

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. Al 31 de diciembre del 2017, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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 Sociedad 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 Habitacional

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 Sociedad 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 Contratos de Leasing Habitacional (CLH)

Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera de CLH. Estas ventas generan un margen que representa el ingreso por venta de cartera, que se determina por el valor presente del saldo insoluto calculado al 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.

- Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)

Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los ingresos por la venta de los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes que Unidad recibe a través de Bonos desmaterializados en cuenta del DCV, que vende en el mercado con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

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.

q) Reclasificaciones

La sociedad al 31 de diciembre 2017 efectuó reclasificación de los siguientes rubros:

- Provisión de dividendo mínimo al rubro otras provisiones corrientes la cual estaba presentada en el rubro cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes en el ejercicio 2016.
- Provisión de vacaciones al rubro provisión beneficios a empleados corrientes la cual estaba presentada en el rubro otras provisiones en el ejercicio 2016.

r) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
	Transacciones en moneda extranjera y	
IFRIC 22	contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 *Arrendamientos*. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 *Arrendamientos*, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*.

IFRIC 23 Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 *Impuestos sobre la renta* cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 *Contratos de Seguro* emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La IFRS 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la IFRS 9 y la IFRS 15.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podrían generar las nuevas normas anteriormente mencionadas.

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 3	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez

La modificación a la IFRS 1 elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 - E7).

IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto a la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 4 “Contratos de seguros”

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la IFRS 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la IAS 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deberán aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 3 “Combinaciones de negocios”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9 “Instrumentos financieros – Pagos con compensación negativa”

Un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado, costo o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las modificaciones a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio solo pagos de principal más intereses independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las modificaciones a la IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las modificaciones aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los propietarios. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

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

r) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 23 Costo por Préstamos

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

IAS 28 Inversiones en Asociadas

Las modificaciones aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019 con aplicación anticipada está permitida.

IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” e IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podrían generar las modificaciones a las normas antes mencionadas

Nota 3 - Cambios Contables

Entre el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han producido cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

Accionistas	Cantidad de Acciones	Capital %
Unidad S.A.(ex Asesorías e Inversiones MSD Limitada)	5.266	99,96
Inversiones AU Limitada	1	0,02
Inversiones Isidora S.A.	1	0,02
Total	5.268	100,00

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 22 de marzo de 2016, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio y un dividendo adicional equivalente al 70% de las ganancias del ejercicio, en total por el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio 2015, lo que arroja un total a repartir de \$343.814.085. La junta de Accionistas acordó que el dividendo mínimo referido sea pagado o quede a disposición de los Accionistas a contar del 21 de abril de 2016; y el dividendo adicional sea pagado o quede a disposición de los Accionistas a contar del día 29 de junio de 2016, pagos que se efectuaron mediante cheque nominativo y cruzado girado a favor de los Accionistas.

Por su parte en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de marzo de 2016, se aprobó.

- 1) Aumentar el capital social en la suma de \$354.943.503, mediante la emisión de 963 acciones de pago, a un precio de \$368.581 cada una, las que se suscribirán y pagarán como se dice más abajo.
- 2) De esta manera, el nuevo capital social será la suma de \$1.779.141.863-, dividido en 4.827 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 3) Suscripción y pago de las acciones emitidas: En el acta se dejó constancia que 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 en ese acto la cantidad de 963 acciones de pago a un precio de \$368.581 cada una, lo que da un total de \$354.943.503, suma que "Asesorías e Inversiones MSD Limitada" pagó, el día 30 de junio de 2016.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2017, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2016. Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

- 1) Aumentar el capital social en la suma de \$401.436.066, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2016, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social transitorio es la suma de \$2.180.577.929.-
- 2) Aumentar el capital social en la suma de \$199.159.503, mediante la emisión de 441 acciones a un precio de \$451.608,85034 cada una, que se suscribirán y pagarán como se dice en el punto 4).
- 3) De esta manera, el nuevo capital social será la suma de \$2.379.737.432, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.
- 4) Suscripción y pago de las acciones emitidas: Se deja constancia que las accionistas "Asesorías e Inversiones AU Limitada" e "Inversiones Isidora S.A.", renunciaron a favor de "Unidad S.A" ex "Asesorías e Inversiones MSD Limitada", al ejercicio de su opción de suscripción preferente, conservando, cada una, una acción. Por su parte, "Unidad S.A." suscribió la cantidad de 441 acciones de pago a un precio de \$451.608,85034 cada una, lo que da un total de \$199.159.503, suma que "Unidad S.A." paga y pagará de la siguiente manera: a) La suma de \$14.599.541 el día 29 de marzo de 2017, al contado y en dinero efectivo; y b) La suma de \$184.559.962, a más tardar, el día 29 de marzo de 2020, en dinero.

De acuerdo a lo señalado anteriormente el capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2017, asciendía a \$2.195.177.607.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	98.135	16.284
Total	<u>98.135</u>	<u>16.284</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Subsidios por cobrar	5.000.086	4.714.196
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	260.580	182.324
Provisión cuentas por cobrar	(56.378)	
Arriendos Leasing por cobrar	68.113	74.532
Cuentas por Cobrar	468.493	414.247
Seguros y subsidios	15.558	22.109
Gastos de originación anticipados	317.745	185.163
Total	<u>6.074.197</u>	<u>5.592.571</u>

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la CMF del año 2009, Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., con BTG Pactual Financiamiento con garantías Inmobiliarias Fondo de Inversión y con el Fondo de Inversión WEG 2.

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron doce ventas de cartera por un monto total de M\$ 4.288.800 a valor saldo insoluto, con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M\$ 1.766.048 a valor saldo insoluto, con BTG Pactual Fondo de Inversión se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M\$ 1.916.322 a valor saldo insoluto, y con el Fondo de Inversión WEG 2 se materializó una venta de cartera por un monto total de M\$ 774.239 a valor saldo insoluto.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2017 M\$	2016 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Servicio de Cobranza CLH	16.000	12.000
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente mercantil	-	-
Total					16.000	12.000

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2017 M\$	2016 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Recompra contratos	-	77.994
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta corriente mercantil	70.000	204.000
Total					70.000	281.994

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2017		2016	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y obligaciones	16.000	(332.364)	65.994	(313.194)
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	70.000	-	204.000	-
Total					86.000	(332.364)	269.994	(313.194)

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas (continuación)

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

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.09.2017	N° de Ejecutivos 31.12.2016
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	<u>6</u>	<u>6</u>

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2017 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2017 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$138.062 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$60.135.

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. Corresponden en su totalidad a viviendas recuperadas de contratos fallidos.

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pasaje Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Av. Almirante Riveros 01180, Depto. 203, Don Benjamín, San Bernardo	04.2016	16.959
Avenida Costanera Norte No.227, San Felipe	11.2016	15.023
Pasaje Nuevo 10 N° 98 Villa Santa Teresita San Felipe	07.2017	14.369
Pasaje Nuevo 12 N° 56 Villa Santa Teresita San Felipe	07.2017	10.196
Pasaje Nuevo 14 N° 064 Santa Teresita San Felipe	08.2017	16.362
Calle Valle del Choapa N°710, Condominio Parque Lampa II, Lampa	10.2017	19.874
Calle Loma del Viento N°0307, casa 19, Puente Alto	11.2017	35.104
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2017		<u>146.334</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta (continuación)

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pasaje Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Av. Almirante Riveros 01180, Depto. 203, Don Benjamín, San Bernardo	04.2016	16.959
Hmno. Carlos Hidalgo Peña 115, Villa Hermanos Maristas, Los Andes	05.2016	21.297
Almirante Riveros No.01180 Deptp 209, San Bernardo	07.2016	18.154
Hnos Tomas Darbois No.160 Depto 304 Los Andes	05.2016	17.813
Rosa Ester No.02971 Depto 122, La Pintana	10.2016	19.321
Avenida Costanera Norte No.227, San Felipe	11.2016	15.023
Avenida Santa Rosa No.10450, La Granja	11.2016	17.252
Hnos Tomas Darbois No.175 Depto 36, Los andes	11.2016	16.007
Almirante Riveros No.01180 Deptp 2016, San Bernardo	11.2016	16.040
Pasaje Nuevo No.8, San Felipe	11.2016	12.619
Calle Lago Rinhua No.1255 Depto 1009, Viña del Mar	12.2016	17.959
Total Casas Disponibles Para la Venta al 30.12.2016		206.891

Nota 10 - Activos no Financieros

a) Activos no Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	192.965	2.917	195.882	-
12 años	187.037	2.795	-	189.832
15 años	359.683	5.445	-	365.128
20 años	6.930.617	105.002	-	7.035.619
25 años	350.630	5.371	-	356.001
Total	8.020.932	121.530	195.882	7.946.580

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal M\$	Intereses por Recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$	Largo Plazo Valor Presente M\$
1 año	331.846	121.213	453.059	-
12 años	283.375	10.438	-	293.813
15 años	492.176	20.202	-	512.378
20 años	6.338.640	16.499	-	6.355.139
30 años	11.187	-	-	11.187
Total	7.457.224	168.352	453.059	7.172.517

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
Desarrollo de software	48.437	72.653
Total	<u>48.437</u>	<u>72.653</u>

El desarrollo de software corresponde al desarrollo del simulador y del sistema de originación de contratos de Leasing Habitacional encargado a asesores externos. Cabe señalar que este desarrollo está en operación desde el año 2017 y la Compañía comenzó a amortizarlo, desde enero del 2017 y lo hará en 36 meses.

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
Equipos computacionales	8.583	8.257
Muebles y útiles	2.007	2.007
Depreciación acumulada	(6.880)	(5.706)
Total	<u>3.710</u>	<u>4.558</u>

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

Detalle	Instalaciones M\$	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	-	4.558	4.558
Adiciones	-	326	326
Gasto por depreciación	-	(1.174)	(1.174)
Saldo final al 31.12.2017	-	3.710	3.710

Detalle	Instalaciones M\$	Planta y Equipos M\$	Total Activo Fijo M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	-	4.315	4.315
Adiciones	-	2.486	2.486
Gasto por depreciación	-	(2.243)	(2.243)
Saldo final al 31.12.2016	-	4.558	4.558

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Clase de Pasivo Financiero Corriente	Saldos al	
	2017 M\$	2016 M\$
Préstamos bancarios	7.338.392	5.466.973
Otros pasivos	-	441.122
Total	7.338.392	5.908.095

Clase de Pasivo Financiero no Corriente	Saldos al	
	2017 M\$	2016 M\$
Préstamos bancarios	-	804.211
Total	-	804.211

Clase de Pasivo Financiero Corriente

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2017

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2017 M\$
BTG Pactual	Peso	07.09.2017	0,53	6,36	76.362.099-9	Bullet	08.03.2018	1.335.457
Consorcio	Peso	11.12.2017	0,48	5,76	99.500.410-0	Bullet	09.06.2018	501.548
Consorcio	Peso	26.09.2017	0,59	7,10	99.500.410-0	Bullet	25.03.2018	305.562
Consorcio	Peso	26.07.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	23.01.2018	674.710
Consorcio	Peso	06.07.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	05.04.2018	225.421
Consorcio	Peso	30.06.2017	0,62	7,44	99.500.410-0	Bullet	22.01.2018	104.913
Consorcio	Peso	27.04.2017	0,65	7,80	99.500.410-0	Bullet	25.03.2018	469.537
Consorcio	Peso	10.02.2017	0,58	6,96	99.500.410-0	Bullet	13.02.2018	541.152
Estado	Peso	04.12.2013	0,70	8,40	97.030.000-7	Bullet	20.04.2018	210.703
Estado	Peso	24.06.2016	0,70	8,40	97.030.000-7	Bullet	20.04.2018	42.141
Internacional	Peso	22.12.2017	0,40	4,76	97.011.000-3	Bullet	19.01.2018	200.231
Internacional	Peso	20.10.2017	0,42	5,04	97.011.000-3	Bullet	18.01.2018	100.989
Internacional	Peso	12.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	12.07.2018	172.887
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	18.05.2018	128.156
Internacional	Peso	09.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	03.05.2018	148.309
Internacional	Peso	05.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet Intereses Trimestral	03.05.2018	357.176
Itau	Peso	30.01.2017	0,50	6,00	76.645.030-k	Bullet	22.01.2018	151.669
Itau	Peso	24.03.2016	0,48	5,76	76.645.030-k	Bullet	25.01.2018	764.355
Santander	Peso	21.12.2017	0,43	5,16	97.036.000-k	Bullet	22.05.2018	300.416
Santander	Peso	21.12.2017	0,42	5,04	97.036.000-k	Bullet	20.04.2018	300.406
Santander	Peso	11.10.2017	0,47	5,64	97.036.000-k	Bullet	08.02.2018	202.517
Security	Peso	22.12.2017	0,47	5,64	97.053.000-2	Bullet	21.04.2018	100.136
Total								7.338.392

Al 31 de diciembre de 2017, se han devengado M\$ 574.600 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes (continuación)

Clase de Pasivo Financiero Corriente (continuación)

b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Chile	Peso	20.07.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	253.126
Chile	Peso	26.08.2016	0,52	6,24	97.004.000-5	Cuotas	27.02.2017	47.508
Chile	Peso	17.06.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	263.315
Bice	Peso	04.03.2016	UF + 3,65	5,65	97.080.000-k	Cuotas	04.01.2017	22.160
Bice	Peso	09.10.2013	U.F+5,14	5,04	97.080.000-k	Bullet	23.01.2017	211.850
Itau	Peso	24.03.2016	0,64	7,65	76.645.030-k	Bullet	13.01.2017	776.663
Consortio	Peso	13.03.2016	0,63	7,56	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	159.069
Consortio	Peso	26.08.2016	0,68	8,16	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	1.177.442
Consortio	Peso	07.04.2016	U.F +4,40	5,70	99.500.410-0	Bullet	07.01.2017	707.088
Consortio	Peso	07.12.2016	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	05.06.2017	301.548
Internacional	Peso	30.08.2013	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	13.03.2017	100.408
Internacional	Peso	03.07.2015	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	23.03.2017	200.227
Security	Peso	07.06.2015	0,64	7,68	97.053.000-2	Bullet	05.12.2017	502.773
Santander	Peso	30.09.2016	0,60	7,20	97.036.000-k	Bullet	29.03.2017	500.100
Estado	Peso	04.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	203.080
Estado	Peso	24.06.2016	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	40.616
Subtotal								5.466.973

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int.Mensual	15.05.2017	129.127
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int Mensual	05.05.2017	131.254
Euroamerica	Peso	16.12.2016	0,80%	9,60%	76.532.190-5	Int Mensual	15.01.2017	180.741
Subtotal								441.122
Total								5.908.095

Clase de Pasivo Financiero no Corriente

a) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	18.05.2018	128.183
Internacional	Peso	09.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	147.928
Internacional	Peso	05.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	357.436
Internacional	Peso	12.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	12.07.2018	170.664
Subtotal								804.211

Al 31 de diciembre de 2016, se han devengado M\$ 455.875 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
Proveedores	45.711	29.933
Acreedores varios	204.903	36.319
Seguros	78.222	84.252
Cuentas por pagar inmobiliarias	3.264.753	3.635.212
Retenciones	10.259	8.452
Total	<u>3.603.848</u>	<u>3.794.168</u>

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

a) Provisión Beneficios a Empleados

	2017 M\$	2016 M\$
Provisión Bonos	25.000	-
Provisión Vacaciones	53.347	37.827
Total	<u>78.347</u>	<u>37.827</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	2017 M\$	2016 M\$
Saldo de apertura	<u>37.827</u>	<u>28.300</u>
Adicionales		
Provisión de vacaciones	21.319	16.648
Provisión de Bonos	25.000	-
Usadas	<u>(5.799)</u>	<u>(7.121)</u>
Saldo	<u>78.347</u>	<u>37.827</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones, Corrientes (continuación)

b) Otras Provisiones

	2017 M\$	2016 M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	300.128	155.727
Dividendos	214.087	172.044
Otras Provisiones	58.854	17.106
Total	<u>573.069</u>	<u>344.877</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	2017 M\$	2016 M\$
Saldo de apertura	<u>344.877</u>	<u>259.929</u>
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	192.766	95.349
Dividendos	214.087	172.044
Otras Provisiones	269.219	182.444
Usadas	<u>(447.880)</u>	<u>(364.889)</u>
Saldo	<u>573.069</u>	<u>344.877</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
PPM	(57.455)	(35.733)
Impuesto a la renta	187.554	182.063
Diferencia renta AT 2017/2016	-	(13.479)
Impuesto único	38.602	27.226
Impuestos segunda categoría	1.371	745
I.V.A Debito Fiscal	295	-
Total	170.367	160.822

b) Los activos y pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
Provisión vacaciones (activo)	85.253	48.789
Gastos activados (pasivo)	(85.791)	(66.750)
Total	(538)	(17.961)

c) El resultado registrado por impuesto a las ganancias es el siguiente:

Conceptos	2017 M\$	2016 M\$
Impuestos diferidos netos	17.425	4.386
Diferencia Prov Renta AT 2017	24.183	-
Impuesto renta	(187.554)	(182.063)
Total	(145.946)	(177.677)

d) Conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta

Detalle	Tasa %	2017 M\$	Tasa %	2016 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		859.570		751.157
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	25,50	219.190	24,00	180.278
Diferencia por: Diferencias tributarias permanentes	(0,00)	-	(0,00)	-
Otros incrementos (decrementos)	(8,52)	(73.244)	(0,35)	(2.601)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		145.946		177.677
Tasa Efectiva	16,98		23,65	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	2017 M\$	2016 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	98.135	16.284
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	6.074.197	5.592.571
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	16.000	12.000
Otros activos no financieros	Pesos	195.882	453.059
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	146.334	206.891
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	7.946.580	7.172.517
Activos intangibles	Pesos	48.437	72.653
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	3.710	4.558
Activos por impuestos diferidos	Pesos	-	-
Total Activos		14.529.275	13.530.533

Pasivos	Moneda	2017 M\$	2016 M\$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	7.338.392	5.908.095
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	70.000	281.994
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	170.367	160.822
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	3.603.848	3.794.168
Provisión beneficios a empleados corrientes	Pesos	78.347	37.827
Otras provisiones, corrientes	Pesos	573.069	344.877
Total Pasivos Corrientes		11.834.022	10.527.783
Otros pasivos financieros no corrientes		-	804.211
Pasivos por impuestos diferidos		538	17.961
Total Pasivos		11.834.560	11.349.955

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos por arriendo	423.819	519.513
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	11.226.664	7.150.373
Ingresos venta BVL	5.072.858	2.235.892
Otros ingresos	211.768	183.541
Total	16.935.109	10.089.319

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(9.169.765)	(5.899.014)
Costo venta BVL	(5.072.858)	(2.235.892)
Otros costos (*)	(762.590)	(508.633)
Total	(15.005.213)	(8.643.539)

(*) Corresponden a Gastos de Originación, Comisiones de Venta, Gastos de Tasaciones y Gastos de Conservadores de bienes raíces, de los Contratos originados y vendidos.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Remuneraciones administración de activos	(125.290)	(86.216)
Asesorías externas	(253.411)	(179.575)
Arriendos	(51.645)	(48.456)
Remuneraciones	(419.075)	(339.763)
Gastos Legales	(122.737)	(72.859)
Marketing	(14.268)	(82.118)
Otros (*)	(230.495)	(90.972)
Total	<u>(1.216.921)</u>	<u>(899.959)</u>

(*) Corresponden a Gastos Legales, Servicios básicos, Fotocopias, Artículos de Oficina, Telefonía entre otros.

Nota 20 - Otros Egresos

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Gastos Bancarios	(12.872)	(16.001)
Seguros	(291.773)	(170.702)
Total	<u>(304.645)</u>	<u>(186.703)</u>

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Ingresos venta de casas	194.042	65.451
Total	<u>194.042</u>	<u>65.451</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Intereses fondo mutuo	31.813	31.203
Intereses penales y honorarios	7.769	4.361
Ingresos activados originación	203.550	193.415
Seguros y Adm. de CLH	306.841	215.140
Otros Ingresos (*)	173.275	174.367
Total	723.248	618.486

(*) Corresponden a Ingresos por Cobranza de Contratos recomprados, Comisión de Recaudación Seguros y Subarriendo de Oficina.

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	2017 M\$	2016 M\$
Cuentas por cobrar	45.839	75.329
Contratos de Leasing	62.711	88.648
Total	108.550	163.977

Nota 24 - Sanciones

a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Durante el año 2016, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, no se han aplicado sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero a la Sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2016, y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

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.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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.

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	320.635	417.923	280.125	264.958
Ingresos	658.886	754.998	2.426.437	3.788.638
Egresos	(417.948)	(834.051)	(1.915.182)	(3.025.198)
Posición neta	561.573	338.870	791.380	1.028.398

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

31 de diciembre 2017 y 2016

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	(3.423)	(8.135)	(35.800)	(81.033)
Seguros	(3.256)	(6.351)	(22.170)	(44.340)
Recaudaciones por aplicar	(460)	(1.713)	(3.249)	(5.371)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(258.426)	(510.523)	(1.138.936)	(2.077.636)
Retenciones	-	(1.372)	(1.372)	(2.422)
Impuesto único y segunda categoría	-	(38.602)	(38.602)	(79.134)
Perfilamiento de pasivos	(265.565)	(566.696)	(1.240.129)	(2.289.936)

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 - Medioambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

En reunión de Directorio celebrada el 28 de marzo de 2018, se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y la FECU de la empresa a la misma fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2017 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.