

*Estados Financieros*

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

*Santiago, Chile*

*31 de marzo de 2015, 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2014.*

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

## **Estados Financieros**

31 de marzo de 2015 (no auditado), 31 de diciembre de 2014 y 31 de marzo de 2014 (no auditado)

### **Índice**

#### **Estados Financieros**

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Estados de Situación Financiera .....     | 1 |
| Estados de Resultados Integrales .....    | 2 |
| Estados de Flujo de Efectivo .....        | 4 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio ..... | 5 |
| Notas a los Estados Financieros .....     | 7 |

M\$: Miles de pesos chilenos

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Estados de Situación Financiera

Correspondiente al período terminado el 31 de marzo de 2015 (no auditado) y 31 de diciembre de 2014.

| <b>ACTIVOS</b>                                              | <b>Nota</b> | <b>31.03.2015<br/>M\$</b> | <b>31.12.2014<br/>M\$</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activos Corrientes</b>                                   |             |                           |                           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                         | (6)         | 163.958                   | 323.517                   |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | (7)         | 3.349.885                 | 2.140.687                 |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes     | (8)         | 20.052                    | 42.703                    |
| Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP        | (10)        | 205.054                   | 191.051                   |
| Activos no corrientes mantenidos para venta                 | (9)         | 17.724                    | 26.515                    |
| Total activos corrientes                                    |             | <u>3.756.673</u>          | <u>2.724.473</u>          |
| <b>Activos No Corrientes</b>                                |             |                           |                           |
| Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP     | (10)        | 4.161.935                 | 3.822.164                 |
| Activos intangibles                                         | (11)        | 41.873                    | 41.873                    |
| Propiedades, planta y equipos                               | (12)        | 4.927                     | 5.328                     |
| Activos por impuestos diferidos                             | (16)        | 4.552                     | 4.246                     |
| Total activos no corrientes                                 |             | <u>4.213.287</u>          | <u>3.873.611</u>          |
| Total activos                                               |             | <u>7.969.960</u>          | <u>6.598.084</u>          |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                            |             |                           |                           |
| <b>Pasivos Corrientes</b>                                   |             |                           |                           |
| Otros pasivos financieros corrientes                        | (13)        | 3.570.284                 | 2.015.949                 |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes      | (8)         | 244.103                   | 415.412                   |
| Pasivos por impuestos, corrientes                           | (16)        | 31.859                    | 14.926                    |
| Pasivos por impuestos, diferidos                            | (16)        | 8.757                     | 8.757                     |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes   | (14)        | 2.583.152                 | 2.645.257                 |
| Otras provisiones, corrientes                               | (15)        | 39.276                    | 73.585                    |
| Total pasivos                                               |             | <u>6.477.431</u>          | <u>5.173.886</u>          |
| <b>Patrimonio</b>                                           |             |                           |                           |
| Capital emitido                                             |             | 1.424.198                 | 1.220.373                 |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas                             |             | 68.331                    | 203.825                   |
| Otras reservas                                              |             | -                         | -                         |
| Aportes por enterar                                         |             | -                         | -                         |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora |             | <u>1.492.529</u>          | <u>1.424.198</u>          |
| Patrimonio total                                            |             | <u>1.492.529</u>          | <u>1.424.198</u>          |
| Total de patrimonio y pasivos                               |             | <u>7.969.960</u>          | <u>6.598.084</u>          |

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  
Correspondiente a los períodos comprendidos entre

| Estados de Resultados                                               | Nota | Acumulado                |                          |
|---------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                     |      | 01.01.2015<br>31.03.2015 | 01.01.2014<br>31.03.2014 |
|                                                                     |      | M\$                      | M\$                      |
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | (18) | 1.325.701                | 909.131                  |
| Costo de ventas                                                     | (18) | <u>(1.082.737)</u>       | <u>(832.230)</u>         |
|                                                                     |      | <u>242.964</u>           | <u>76.901</u>            |
| Gasto de administración                                             | (19) | <u>(145.582)</u>         | <u>(108.078)</u>         |
| Otros Gastos                                                        | (20) | <u>(34.318)</u>          | <u>(12.512)</u>          |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas           | (21) | <u>3.526</u>             | <u>12.170</u>            |
| Otros ingresos por función                                          | (22) | <u>66.532</u>            | <u>52.854</u>            |
| Costos financieros                                                  | (13) | <u>(50.416)</u>          | <u>(37.748)</u>          |
| Resultados por unidades de reajuste                                 | (23) | <u>2.265</u>             | <u>28.674</u>            |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos                              |      | <u>84.971</u>            | <u>12.261</u>            |
| Gasto por impuesto a las ganancias                                  | (16) | <u>(16.640)</u>          | <u>(2.454)</u>           |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas            |      | <u>68.331</u>            | <u>9.807</u>             |
| Ganancia (pérdida)                                                  |      | <u>68.331</u>            | <u>9.807</u>             |
| Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora |      | <u>68.331</u>            | <u>9.807</u>             |

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  
Correspondiente a los períodos comprendidos entre

| Estados del Resultado Integral | Acumulado                       |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                | 01.01.2015<br>31.03.2015<br>M\$ | 01.01.2014<br>31.03.2014<br>M\$ |
| Ganancia (pérdida)             | 68.331                          | 9.807                           |
| Otros resultado integral total |                                 |                                 |
| Total resultado integral       | <u>68.331</u>                   | <u>9.807</u>                    |

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

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Estado de Flujo de Efectivos Método Directo

Correspondiente a los períodos terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2014

|                                                                                                                               | Nota | 31.03.2015<br>M\$  | 31.03.2014<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación</b>                                             |      |                    |                   |
| Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias                                                   |      | 875.425            | 1.565.906         |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                                                   |      | (2.317.290)        | (1.495.013)       |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                                         |      | (70.505)           | (79.424)          |
| Otros cobros por actividades de operación                                                                                     |      | -                  | -                 |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)                                                                              |      | -                  | -                 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación                                              |      | <u>(1.512.370)</u> | <u>(8.531)</u>    |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>                                             |      |                    |                   |
| Compra de propiedades, planta y equipos                                                                                       |      | -                  | (630)             |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                          |      | -                  | -                 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión                                              |      | <u>-</u>           | <u>(630)</u>      |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>                                          |      |                    |                   |
| Préstamos clasificados como actividades de financiación                                                                       |      | 1.596.809          | -                 |
| Importe procedente de la emisión de acciones                                                                                  |      | -                  | -                 |
| Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación                                                       |      | 15.000             | -                 |
| Intereses pagados actividades de financiación                                                                                 |      | (15.791)           | (19.010)          |
| Pagos De Prestamos a Entidades Relacionadas                                                                                   |      | (243.207)          | -                 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación                                           |      | <u>1.352.811</u>   | <u>(19.010)</u>   |
| Incremento Neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio |      | (159.559)          | (28.171)          |
| 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                                                          |      | <u>(159.559)</u>   | <u>(28.171)</u>   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período                                                                  | (6)  | <u>323.517</u>     | <u>32.994</u>     |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período                                                                      | (6)  | <u>163.958</u>     | <u>4.823</u>      |

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

# **UNIDAD LEASING HABITACIONAL**

Estados de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

|                                                                                                              | Capital<br>emitido | Otras<br>reservas<br>varias | Otras<br>reservas | Ganancias<br>(pérdidas)<br>acumuladas | Aportes<br>por<br>enterar | Patrimonio<br>atribuible a los<br>propietarios de<br>la controladora | Participaciones<br>no<br>controladoras | Patrimonio<br>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)                                                                                           | -                  | -                           | -                 | 203.220                               | -                         | 203.220                                                              | -                                      | 203.220             |
| Otro resultado integral                                                                                      | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                    | -                                      | -                   |
| Resultado integral                                                                                           | -                  | -                           | -                 | 203.220                               | -                         | 203.220                                                              | -                                      | 203.220             |
| 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 (**)                                             | -                  | -                           | -                 | 605                                   | -                         | 605                                                                  | -                                      | 605                 |
| 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                                                                               | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                    | -                                      | -                   |
| <b>Saldo Final Período 31.12.2014</b>                                                                        | <b>1.220.737</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>203.825</b>                        | <b>-</b>                  | <b>1.424.198</b>                                                     | <b>-</b>                               | <b>1.424.198</b>    |

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

(\*\*) Corresponde al efecto en Patrimonio de la aplicación de la circular N°856.

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

# **UNIDAD LEASING HABITACIONAL**

Estados de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

|                                                                                                              | Capital<br>emitido | Otras<br>reservas<br>varias | Otras<br>reservas | Ganancias<br>(pérdidas)<br>acumuladas | Aportes<br>por<br>enterar | Patrimonio<br>atribuible a<br>los<br>propietarios<br>de la<br>controladora | Participaciones<br>no<br>controladoras | Patrimonio<br>total |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Saldo Inicial Período Actual 01.01.2015                                                                      | 1.220.373          | -                           | -                 | 203.825                               | -                         | 1.424.198                                                                  | -                                      | 1.424.198           |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables                                                  | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores                                                         | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Saldo Inicial Reexpresado                                                                                    | 1.220.373          | -                           | -                 | 203.825                               | -                         | 1.424.198                                                                  | -                                      | 1.424.198           |
| Cambios en patrimonio                                                                                        | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Resultado Integral                                                                                           | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Ganancia (pérdida)                                                                                           | -                  | -                           | -                 | 68.331                                | -                         | 68.331                                                                     | -                                      | 68.331              |
| Otro resultado integral                                                                                      | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Resultado integral                                                                                           | -                  | -                           | -                 | 68.331                                | -                         | 68.331                                                                     | -                                      | 68.331              |
| Emisión de patrimonio                                                                                        | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Dividendos                                                                                                   | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios                                          | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)                                     | 203.825            | -                           | -                 | (203.825)                             | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| 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                                                                               | -                  | -                           | -                 | -                                     | -                         | -                                                                          | -                                      | -                   |
| <b>Saldo Final Período Actual 31.03.2015</b>                                                                 | <b>1.424.198</b>   | <b>-</b>                    | <b>-</b>          | <b>68.331</b>                         | <b>-</b>                  | <b>1.492.529</b>                                                           | <b>-</b>                               | <b>1.492.529</b>    |

(\*) Corresponde a capitalización de los accionistas materializada con fecha 31 de marzo del 2015 (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 marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### **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 25 de marzo de 2015 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014, como también la FECU a esa fecha.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2015.

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

##### **a) Base de preparación y presentación**

Los presentes estados financieros vigentes al 31 de marzo de 2015, han sido formulados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS"), las cuales se componen de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y por lo establecido en el Oficio Circular N° 856 del 17 de octubre de 2014 que instruye a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.870 más Normas específicas dictadas por la SVS. Consecuentemente, estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

##### **b) Período cubierto**

Los estados financieros comprenden el período terminado al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014. 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 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### 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.

|                 | 31.03.2015 | 31.12.2014 | 31.03.2014 |
|-----------------|------------|------------|------------|
|                 | \$         | \$         | \$         |
| Dólar observado | 626,58     | 606,75     | 551,18     |

##### 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:

|                   | 31.03.2015 | 31.12.2014 | 31.03.2014 |
|-------------------|------------|------------|------------|
|                   | \$         | \$         | \$         |
| Unidad de fomento | 24.622,78  | 24.627,10  | 23.606,97  |

##### 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

#### **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.

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 marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### **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."

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

##### **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 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.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### **m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos (continuación)**

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.

##### **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 Contratos de Leasing Habitacional (CLH)**

A través de 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 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, con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### 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) 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 ha aplicado estas normas en forma anticipada:

| Nuevas Normas  |                                                | Fecha de aplicación obligatoria |
|----------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>IFRS 9</b>  | Instrumentos Financieros                       | 1 de Enero de 2018              |
| <b>IFRS 14</b> | Cuentas Regulatorias Diferidas                 | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 15</b> | Ingresos procedentes de Contratos con Clientes | 1 de Enero de 2017              |

#### 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. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

###### **IFRS 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”**

IFRS 14 *Cuentas Regulatorias Diferidas*, emitida en enero de 2014, es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento de ingresos (momento y monto) de la entidad. Esta norma permite a las entidades que adoptan por primera vez IFRS seguir reconociendo los montos relacionados con la regulación de precios según los requerimientos del PCGA anterior, sin embargo, mostrándolos en forma separada. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **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 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

| Mejoras y Modificaciones |                                                                           | Fecha de Aplicación obligatoria |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>IAS 19</b>            | Beneficios a los Empleados                                                | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 16</b>            | Propiedades, Planta y Equipo                                              | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 38</b>            | Activos Intangibles                                                       | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 41</b>            | Agricultura                                                               | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 11</b>           | Acuerdos Conjuntos                                                        | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 27</b>            | Estados Financieros Separados                                             | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 28</b>            | Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos                             | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 10</b>           | Estados Financieros Consolidados                                          | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 5</b>            | Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 7</b>            | Instrumentos Financieros: Información a Revelar                           | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 34</b>            | Información Financiera Intermedia                                         | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IFRS 12</b>           | Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades            | 1 de Enero de 2016              |
| <b>IAS 1</b>             | Presentación de Estados Financieros                                       | 1 de Enero de 2016              |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

###### IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

Las modificaciones a IAS 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectarán significativamente los estados financieros.

###### IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 38 “Activos Intangibles”

IAS 16 y IAS 38 establecen el principio de la base de depreciación y amortización siendo el patrón esperado del consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. En sus enmiendas a IAS 16 y IAS 38 publicadas en mayo de 2014, el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### IAS 16 “Propiedades, Planta y Equipo”, IAS 41 “Agricultura”

Las modificaciones a IAS 16 y IAS 41 establecen que el tratamiento contable de las plantas portadoras debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### **q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

###### **IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”**

Las modificaciones a IFRS 11, emitidas en mayo de 2014, se aplican a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. Las enmiendas clarifican que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de IFRS 3 *Combinaciones de Negocios* y otras normas que no estén en conflicto con las guías de IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IAS 27 “Estados Financieros Separados”**

Las modificaciones a IAS 27, emitidas en agosto de 2014, restablecen la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, 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 una ganancia o una pérdida completa. 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. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IFRS 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”**

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

##### q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

###### **IFRS 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”**

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IAS 34 “Información Financiera Intermedia”**

“*Annual Improvements cycle 2012–2014*”, emitido en septiembre de 2014, clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos generados que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”, IFRS 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”**

Las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un alivio en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó los impactos que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

###### **IAS 1 “Presentación de Estados Financieros”**

En diciembre de 2014 el IASB publicó las enmiendas a IAS 1 “*Iniciativa de Revelaciones*”. Estas modificaciones a IAS 1 abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen IAS 1. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los estados financieros.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### Nota 3 - Cambios Contables

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Lo anterior cambia el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha, la cuantificación del cambio contable significó un cargo a los resultados de M\$ 605.

Entre el 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 31 de marzo de 2015, la Sociedad registra los siguientes accionistas vigentes:

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

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 1.866 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.

En la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 31 de Marzo de 2015, se aprobó y materializó el aumento de capital de la sociedad por la suma de \$203.825.331, correspondiente a ganancias acumuladas, proveniente de las ganancias del ejercicio 2014 por la suma de \$203.219.810, y la suma de \$605.521, proveniente de la cuenta patrimonial denominada "Incremento por transferencias y otros cambios", manteniendo invariable el número de acciones. De esta manera, el nuevo capital social es la suma de \$1.424.198.360.-, dividido en 3.864 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única, íntegramente suscritas y pagadas.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 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:

|            | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|------------|------------|------------|
| Conceptos  | M\$        | M\$        |
| Disponible | 163.958    | 323.517    |
| Total      | 163.958    | 323.517    |

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde a saldos en cuentas corrientes bancarias, por M\$ 163.958 y M\$ 323.517 respectivamente.

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

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

|                                                  | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Concepto                                         | M\$        | M\$        |
| Subsidios por cobrar                             | 2.134.602  | 1.585.364  |
| Cuenta por cobrar Penta Vida Compañía de Seguros | 774.515    | 254.736    |
| Arriendos Leasing por cobrar                     | 192.908    | 131.183    |
| Cuentas por Cobrar                               | 122.456    | 47.971     |
| Seguros y subsidios                              | 14.442     | 9.225      |
| Gastos de originación anticipados                | 110.962    | 112.208    |
| Total                                            | 3.349.885  | 2.140.687  |

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la SVS del año 2009, Unidad Leasing Habitacional suscribió el 13 de Septiembre del 2013 un contrato marco de venta para el año 2013 y 2014, que se modificó el 14 de Octubre del 2014 con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.. Contra ese contrato entre el 1° de enero de 2015 y el 31 de marzo de 2015, se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M\$ 594.373 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional.

Con fecha 28 de enero del 2015 se suscribió un contrato marco de venta de cartera con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. y Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.. Contra ese contrato entre el 1° de enero de 2015 y el 31 de marzo de 2015, se materializó una venta de cartera por un monto total de M\$ 367.067 a valor saldo insoluto de contratos de leasing habitacional.

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

### Nota 8 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

#### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

| Sociedad            | Naturaleza de la relación | País  | Vencimiento      | 31.03.2015    | 31.12.2014    |
|---------------------|---------------------------|-------|------------------|---------------|---------------|
|                     |                           |       |                  | M\$           | M\$           |
| Unidad Capital S.A. | Grupo empresarial         | Chile | Menos de 90 días | 20.052        | 42.703        |
| Total               |                           |       |                  | <u>20.052</u> | <u>42.703</u> |

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

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

| Sociedad                  | Naturaleza de la relación | País  | Vencimiento      | 31.03.2015     | 31.12.2014     |
|---------------------------|---------------------------|-------|------------------|----------------|----------------|
|                           |                           |       |                  | M\$            | M\$            |
| Unidad Capital S.A.       | Grupo empresarial         | Chile | Menos de 90 días | 53.104         | 233.413        |
| Asesoría e Inv. MSD Ltda. | Accionista                | Chile | + de 1 año       | 190.999        | 181.999        |
| Total                     |                           |       |                  | <u>244.103</u> | <u>415.412</u> |

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  | 31.03.2015     |                         | 31.12.2014     |                         |
|----------------------|---------------------------|-------|------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
|                      |                           |       |                  |                                | 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 | 53.104         | 53.104                  | 190.710        | 175.872                 |
| As. e Inv. MSD Ltda. | Accionista                | Chile | Más de 1 año     | Cuenta Corriente Mercantil     | 190.999        | -                       | 181.999        | -                       |
| Total                |                           |       |                  |                                | <u>244.103</u> | <u>53.104</u>           | <u>372.709</u> | <u>175.872</u>          |

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

#### d) 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      | Nº de ejecutivos |
|------------|------------------|
|            | 31.03.2015       |
| Directores | <u>4</u>         |
| Presidente | <u>1</u>         |
| Total      | <u>5</u>         |

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de marzo de 2015 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

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

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

### **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 31 de marzo de 2015 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         |
| <b>Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.03.2015</b> |               | <b>17.724</b> |

La composición de este rubro al 31 de diciembre 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         |
| Pje. Ucayali 2530 A, Depto 11                              | 27-04-2012    | 8.791         |
| <b>Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.12.2014</b> |               | <b>26.515</b> |

### **Nota 10 - Activos no Financieros**

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

La composición de los contratos de leasing al 31 de marzo de 2015 es la siguiente:

| Plazo          | Valor Nominal<br>M\$ | Intereses por recibir<br>M\$ | Corto Plazo<br>Valor Presente<br>M\$ | Largo Plazo<br>Valor Presente<br>M\$ |
|----------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>1 año</b>   | 178.776              | 26.278                       | 205.054                              | -                                    |
| <b>12 años</b> | 168.889              | 2.299                        | -                                    | 171.188                              |
| <b>15 años</b> | 287.812              | 4.233                        | -                                    | 292.045                              |
| <b>20 años</b> | 3.680.917            | 3.688                        | -                                    | 3.684.605                            |
| <b>30 años</b> | 14.097               | -                            | -                                    | 14.097                               |
|                | <b>4.330.491</b>     | <b>36.498</b>                | <b>205.054</b>                       | <b>4.161.935</b>                     |

La composición de los contratos de leasing al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

| Plazo          | Valor Nominal<br>M\$ | Intereses por recibir<br>M\$ | Corto Plazo<br>Valor Presente<br>M\$ | Largo Plazo<br>Valor Presente<br>M\$ |
|----------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>1 año</b>   | 167.161              | 23.890                       | 191.051                              | -                                    |
| <b>12 años</b> | 155.221              | 2.090                        | -                                    | 157.311                              |
| <b>15 años</b> | 262.682              | 3.849                        | -                                    | 266.531                              |
| <b>20 años</b> | 3.379.050            | 3.351                        | -                                    | 3.382.401                            |
| <b>30 años</b> | 15.921               | -                            | -                                    | 15.921                               |
|                | <b>3.980.035</b>     | <b>33.180</b>                | <b>191.051</b>                       | <b>3.822.164</b>                     |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### Nota 11 – Activos Intangibles

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

|                        | 31.03.2015    | 31.12.2014    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Conceptos              | M\$           | M\$           |
| Desarrollo de software | 41.873        | 41.873        |
| <b>Total</b>           | <b>41.873</b> | <b>41.873</b> |

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 aún no está en operación y la compañía no ha realizado por ello amortización alguna durante el año 2014 ni 2015.

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

- a) La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

|                         | 31.03.2015   | 31.12.2014   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Conceptos               | M\$          | M\$          |
| Equipos Computacionales | 6.204        | 6.204        |
| Muebles y Útiles        | 1.095        | 1.095        |
| Depreciación acumulada  | (2.372)      | (1.971)      |
| <b>Total</b>            | <b>4.927</b> | <b>5.328</b> |

- b) El movimiento de propiedades, planta y equipos durante el año 2014, ha sido el siguiente:

| Detalle                     | Instalaciones | Planta y Equipos | Total Activo Fijo |
|-----------------------------|---------------|------------------|-------------------|
|                             | M\$           | M\$              | M\$               |
| Saldo inicial al 01.01.2014 | -             | 5.813            | 5.813             |
| Adiciones                   | -             | 630              | 630               |
| Gasto por depreciación      | -             | (1.115)          | (1.115)           |
| Saldo final al 31.12.2014   | -             | 5.328            | 5.328             |

- c) El movimiento de propiedades, planta y equipos entre el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de marzo de 2015, ha sido el siguiente:

| Detalle                     | Instalaciones | Planta y Equipos | Total Activo Fijo |
|-----------------------------|---------------|------------------|-------------------|
|                             | M\$           | M\$              | M\$               |
| Saldo inicial al 01.01.2015 | -             | 5.328            | 5.328             |
| Adiciones                   | -             | -                | -                 |
| Gasto por depreciación      | -             | (401)            | (401)             |
| Saldo final al 31.03.2015   | -             | 4.927            | 4.927             |

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

### Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

| Clase de pasivo financiero | Saldos               |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Al 31.03.2015<br>M\$ | Al 31.12.2014<br>M\$ |
| Préstamos bancarios        | 3.327.836            | 1.770.655            |
| Otros pasivos              | 242.448              | 245.294              |
| Total                      | 3.570.284            | 2.015.949            |

### Préstamos Bancarios – Desglose de monedas y vencimientos

#### a) Créditos Bancarios al 31 de diciembre de 2014.

| Banco               | Moneda | Inicio     | Tasa Mensual  | Tasa Efectiva | RUT Banco    | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2014 M\$ |
|---------------------|--------|------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Chile               | Peso   | 03.07.2013 | 0,53%         | 6,55%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 23.01.2015  | 94.327                  |
| ITAU                | Peso   | 25.09.2013 | 0,57%         | 6,84%         | 76.645.030-k | Bullet               | 27.03.2015  | 250.095                 |
| ITAU                | Peso   | 04.10.2013 | 0,57%         | 6,84%         | 76.645.030-k | Bullet               | 27.03.2015  | 114.043                 |
| Internacional       | Peso   | 12.12.2013 | 0,85%         | 10,82%        | 97.011.000-3 | Bullet               | 11.03.2015  | 201.073                 |
| Banco Penta         | Peso   | 30.08.2014 | 0,68%         | 8,16%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 11.03.2015  | 180.775                 |
| Bice                | Peso   | 09.10.2013 | UF + 4,23%    | 8,83%         | 97.080.000-k | Bullet               | 28.11.2015  | 201.374                 |
| Estado              | Peso   | 04.12.2013 | 0,67%         | 8,34%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 02.02.2015  | 205.271                 |
| Consorcio           | Peso   | 19.11.2014 | 0,63%         | 7,83%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 15.05.2015  | 302.583                 |
| Bice                | Peso   | 12.09.2014 | UF + 4,5%     | 9,10%         | 97.080.000-k | Bullet               | 09.01.2015  | 204.551                 |
| ITAU (línea cdtto.) | Peso   | 06.11.2013 | 1,0% + TAB 30 | 1,0% + TAB 30 | 76.645.030-k | Revolving            | 31.07.2015  | 16.563                  |
| Total               |        |            |               |               |              |                      |             | 1.770.655               |

| Otros Pasivos | Moneda | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT          | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2014 M\$ |
|---------------|--------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Penta Vida    | Peso   | 29.04.2014 | 0,80%        | 10,03%        | 96.812.960-0 | Bullet               | 05.01.2015  | 245.294                 |
| Total         |        |            |              |               |              |                      |             | 2.015.949               |

Entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2014 se devengaron M\$37.748 de intereses; en tanto que al 31 de diciembre de 2014, se han devengado M\$ 160.021.- de intereses.

#### b) Créditos Bancarios al 31 de marzo de 2015.

| Banco         | Moneda | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco    | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2014 M\$ |
|---------------|--------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Chile         | Peso   | 03.07.2013 | 0,53%        | 6,55%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 17.04.2015  | 38.606                  |
| ITAU          | Peso   | 25.09.2013 | 0,59%        | 7,08%         | 76.645.030-k | Bullet               | 25.07.2015  | 254.352                 |
| ITAU          | Peso   | 04.10.2013 | 0,59%        | 7,08%         | 76.645.030-k | Bullet               | 25.07.2015  | 116.123                 |
| ITAU          | Peso   | 02.01.2015 | 0,58%        | 6,96%         | 76.645.030-k | Bullet               | 01.07.2015  | 406.805                 |
| Internacional | Peso   | 12.12.2013 | 0,75%        | 9,00%         | 97.011.000-3 | Bullet               | 11.04.2015  | 100.499                 |
| Internacional | Peso   | 12.12.2013 | 0,75%        | 9,00%         | 97.011.000-3 | Bullet               | 11.06.2015  | 100.498                 |
| Banco Penta   | Peso   | 30.08.2014 | 0,68%        | 8,16%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 11.04.2015  | 184.431                 |
| Bice          | Peso   | 09.10.2013 | UF + 4,23%   | 5,93%         | 97.080.000-k | Bullet               | 28.11.2015  | 204.298                 |
| Estado        | Peso   | 04.12.2013 | 0,65%        | 7,80%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 01.08.2015  | 209.213                 |
| Consorcio     | Peso   | 19.11.2014 | 0,63%        | 7,56%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 15.05.2015  | 301.519                 |
| Consorcio     | Peso   | 12.01.2015 | 0,63%        | 7,56%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 11.06.2015  | 1.204.306               |
| Bice          | Peso   | 12.09.2014 | UF + 4,18%   | 5,28%         | 97.080.000-k | Bullet               | 09.01.2016  | 207.186                 |
| Total         |        |            |              |               |              |                      |             | 3.327.836               |

| Otros Pasivos | Moneda | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT          | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.03.2015 M\$ |
|---------------|--------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Penta Vida    | Peso   | 29.04.2014 | 0,67%        | 8,04%         | 96.812.960-0 | Bullet               | 05.05.2015  | 242.448                 |
| Total         |        |            |              |               |              |                      |             | 3.570.284               |

Al 31 de marzo de 2015, se han devengado M\$ 50.416.- de intereses.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

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

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

|                                 | 31.03.2015       | 31.12.2014       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Conceptos                       | M\$              | M\$              |
| Proveedores                     | 59.272           | 23.439           |
| Acreedores Varios               | 430              | 713              |
| Seguros                         | 20.459           | 19.308           |
| Cuentas por pagar Inmobiliarias | 2.497.618        | 2.596.623        |
| Retenciones                     | 5.373            | 5.174            |
| <b>Total</b>                    | <b>2.583.152</b> | <b>2.645.257</b> |

#### Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

La composición de este rubro al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

|                     | 31.03.2015    | 31.12.2014    |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | M\$           | M\$           |
| Provisión de Gastos | 39.276        | 73.585        |
| <b>Total</b>        | <b>39.276</b> | <b>73.585</b> |

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

|                                 | 31.03.2015    | 31.12.2014    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | M\$           | M\$           |
| Saldo de apertura               | 73.585        | 16.991        |
| Adicionales                     |               |               |
| - Provisión de vacaciones       | 1.496         | 10.169        |
| - Provisión gastos de auditoría | 3.096         | 13.981        |
| - Provisión gastos              | 45.834        | 290.843       |
| Usadas                          | (84.735)      | (258.399)     |
| - Provisión morosos             | -             | -             |
| <b>Saldo</b>                    | <b>39.276</b> | <b>73.585</b> |

#### Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

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

###### Conceptos

|                             | 31.03.2015    | 31.12.2014    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | M\$           | M\$           |
| Impuesto a la renta         | 29.222        | 12.275        |
| Impuesto único              | 2.520         | 2.541         |
| Impuestos segunda categoría | 117           | 110           |
| <b>Total</b>                | <b>31.859</b> | <b>14.926</b> |

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

## **Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)**

### **b) Los activos por impuestos diferidos se detallan a continuación**

| Conceptos            | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------|------------|------------|
|                      | M\$        | M\$        |
| Provisión vacaciones | 4.552      | 4.246      |
| Total                | 4.552      | 4.246      |

### **c) Los pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación**

| Conceptos        | 31.03.2015 | 31.12.2014 |
|------------------|------------|------------|
|                  | M\$        | M\$        |
| Gastos activados | 8.757      | 8.757      |
| Total            | 8.757      | 8.757      |

### **d) El resultado registrado por impuesto a las ganancias es el siguiente**

| Conceptos               | 31.03.2015 | 31.03.2014 |
|-------------------------|------------|------------|
|                         | M\$        | M\$        |
| Provisión de vacaciones | 306        | -          |
| Impuesto renta          | (16.946)   | (2.454)    |
| Gastos activados        | -          | -          |
| Total                   | (16.640)   | (2.454)    |

### **e) Conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta**

| Detalle                                                          | Tasa %        | 31.03.2015 M\$ | Tasa %       | 31.12.2014 M\$ |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| Resultado antes de impuesto a la renta                           |               | 84.971         |              | 222.351        |
| Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal          | 22,50%        | 19.118         | 21,00%       | 46.694         |
| Diferencia por:                                                  |               |                |              |                |
| Diferencias tributarias permanentes                              | (0,00%)       | -              | (3,40%)      | (7.558)        |
| Otros incrementos (decrementos)                                  | (2,92%)       | (2.478)        | (9,00%)      | (20.005)       |
| <b>Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva</b> |               | 16.640         |              | 19.131         |
| <b>Tasa Efectiva</b>                                             | <b>19,58%</b> |                | <b>8,60%</b> |                |

## **Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera**

| Activos                                         | Moneda | 31.03.2015 M\$ | 31.12.2014 M\$ |
|-------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo             | Pesos  | 163.958        | 323.517        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | UF     | 3.349.885      | 2.140.687      |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas     | Pesos  | 20.052         | 42.703         |
| Otros activos no financieros                    | Pesos  | 205.054        | 191.051        |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta  | Pesos  | 17.724         | 26.515         |
| Otros activos no financieros, no corrientes     | Pesos  | 4.161.935      | 3.822.164      |
| Activos intangibles                             | Pesos  | 41.873         | 41.873         |
| Propiedades, plantas y equipos                  | Pesos  | 4.927          | 5.328          |
| Activos por impuestos diferidos                 | Pesos  | 4.552          | 4.246          |
| Total Activos                                   |        | 7.969.960      | 6.598.084      |

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

### Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

| Pasivos                                       | Moneda | 31.03.2015       | 31.12.2014       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
|                                               |        | M\$              | M\$              |
| Otros pasivos financieros corrientes          | Pesos  | 3.570.284        | 2.015.949        |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas    | Pesos  | 244.103          | 415.412          |
| Pasivos por impuestos corrientes              | Pesos  | 31.859           | 14.926           |
| Pasivos por impuestos diferidos               | Pesos  | 8.757            | 8.757            |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar | Pesos  | 2.583.152        | 2.645.257        |
| Otras provisiones, corrientes                 | Pesos  | 39.276           | 73.585           |
| Total Pasivos                                 |        | <u>6.477.431</u> | <u>5.173.886</u> |

### Nota 18 – Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

| Concepto                                         | 01.01.2015<br>31.03.2015 | 01.01.2014<br>31.03.2014 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                  | M\$                      | M\$                      |
| Ingresos por arriendo                            | 54.167                   | 43.577                   |
| Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional | 1.246.093                | 611.708                  |
| Ingresos venta BVL                               | -                        | 231.662                  |
| Otros ingresos                                   | 25.441                   | 22.184                   |
| Total                                            | <u>1.325.701</u>         | <u>909.131</u>           |

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

| Concepto                                       | 01.01.2015<br>31.03.2015 | 01.01.2014<br>31.03.2014 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                | M\$                      | M\$                      |
| Costos por venta carteras Leasing Habitacional | (1.018.498)              | (519.423)                |
| Costo venta BVL                                | -                        | (252.373)                |
| Otros costos                                   | (64.239)                 | (60.434)                 |
| Total                                          | <u>(1.082.737)</u>       | <u>(832.230)</u>         |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### Nota 19 - Gastos de Administración

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

| Concepto                                 | 01.01.2015       | 01.01.2014       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                          | 31.03.2015       | 31.03.2014       |
|                                          | M\$              | M\$              |
| Remuneraciones administración de activos | (9.769)          | (3.852)          |
| Asesorías externas                       | (23.085)         | (6.358)          |
| Arriendos                                | (11.206)         | (5.336)          |
| Remuneraciones                           | (64.934)         | (55.863)         |
| Marketing                                | (2.044)          | (1.689)          |
| Otros                                    | <u>(34.544)</u>  | <u>(34.980)</u>  |
| Total                                    | <u>(145.582)</u> | <u>(108.078)</u> |

#### Nota 20- Otros Egresos

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

| Concepto     | 01.01.2015      | 01.01.2014      |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 31.03.2015      | 31.03.2014      |
|              | M\$             | M\$             |
| Otros gastos | <u>(34.318)</u> | <u>(12.512)</u> |
| Total        | <u>(34.318)</u> | <u>(12.512)</u> |

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

| Concepto                | 01.01.2015   | 01.01.2014    |
|-------------------------|--------------|---------------|
|                         | 31.03.2015   | 31.03.2014    |
|                         | M\$          | M\$           |
| Ingresos venta de casas | <u>3.526</u> | <u>12.170</u> |
| Total                   | <u>3.526</u> | <u>12.170</u> |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### Nota 22 - Otros Ingresos

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

| Concepto                       | 01.01.2015    | 01.01.2014    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | 31.03.2015    | 31.03.2014    |
|                                | M\$           | M\$           |
| Intereses penales y honorarios | 490           | -             |
| Ingresos activados originación | 28.436        | 52.854        |
| Seguros y Adm. de CLH Penta    | 31.434        | -             |
| Otros                          | 6.172         | -             |
| Total                          | <u>66.532</u> | <u>52.854</u> |

#### Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

| Concepto             | 01.01.2015   | 01.01.2014    |
|----------------------|--------------|---------------|
|                      | 31.03.2015   | 31.03.2014    |
|                      | M\$          | M\$           |
| Cuentas por cobrar   | 672          | -             |
| Contratos de Leasing | <u>1.593</u> | <u>28.674</u> |
| Total                | <u>2.265</u> | <u>28.674</u> |

#### Nota 24 - Sanciones

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

Durante el año 2013, y entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 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 2014, y entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2015, 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### **Nota 25 - Riesgos (continuación)**

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.

##### **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.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

#### 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.

| <b>MONEDA LOCAL</b>      | <b>Hasta 7 días (M\$)</b> | <b>Hasta 15 días (M\$)</b> | <b>Hasta 30 días (M\$)</b> | <b>Hasta 60 días (M\$)</b> |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| DISPONIBLE E INVERSIONES | 155.840                   | 160.556                    | 86.593                     | 71.564                     |
| INGRESOS                 | 40.798                    | 103.688                    | 249.944                    | 1.581.418                  |
| EGRESOS                  | (24.396)                  | (124.905)                  | (326.531)                  | (1.282.051)                |
| <b>POSICION NETA</b>     | <b>172.242</b>            | <b>139.339</b>             | <b>10.006</b>              | <b>370.931</b>             |

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.

| <b>MONEDA LOCAL</b>                | <b>Hasta 7 días (M\$)</b> | <b>Hasta 15 días (M\$)</b> | <b>Hasta 30 días (M\$)</b> | <b>Hasta 60 días (M\$)</b> |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS    | (4.366)                   | (18.831)                   | (32.248)                   | (58.047)                   |
| SEGUROS                            | -                         | -                          | (6.711)                    | (7.382)                    |
| RECAUDACIONES POR APLICAR          | -                         | -                          | (4.762)                    | (5.784)                    |
| CUENTAS POR PAGAR INMOBILIARIAS    | (18.156)                  | (51.359)                   | (125.580)                  | (935.760)                  |
| RETENCIONES                        | -                         | (3.990)                    | (4.932)                    | (5.204)                    |
| IMPUESTO UNICO Y SEGUNDA CATEGORIA | -                         | (3.469)                    | (3.469)                    | (3.469)                    |
| <b>PERFILAMIENTO DE PASIVOS</b>    | <b>(22.522)</b>           | <b>(77.649)</b>            | <b>(177.702)</b>           | <b>(1.015.646)</b>         |

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

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2015 (no auditado), 31 de diciembre 2014 y 31 de marzo 2014 (no auditado)

### **Nota 25 - Riesgos (continuación)**

#### **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**

Entre el 31 de diciembre 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.