

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile

31 de marzo de 2017, 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2016

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Financieros

31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Indice

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Notas a los Estados Financieros	9
Nota 1 – Información Corporativa	9
Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados	9
a) Base de preparación y presentación	9
b) Período cubierto	10
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera.....	10
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión).....	10
e) Moneda funcional	10
f) Efectivo y equivalentes del efectivo	10
g) Estado de flujo efectivo	11
h) Activos financieros y pasivos financieros.....	11
i) Propiedades, planta y equipos.....	12
j) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	12
k) Provisiones	12
l) Contratos de leasing	12
m) Impuestos a la renta e impuestos diferidos.....	12
n) Política de dividendo	13
ñ) Estimaciones de la gerencia	13
o) Reconocimiento de ingresos	13
p) Reconocimiento de gastos	13
q) Nuevos pronunciamientos contables	14
Nota 3 - Cambios Contables	17
Nota 4 - Nómina de Accionistas.....	18
Nota 5 - Remuneración del Directorio.....	19
Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo	19

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados Financieros

31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Indice (continuación)

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar, Corrientes	19
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas.....	20
Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta.....	21
Nota 10 - Activos no Financieros	22
Nota 11 - Activos Intangibles	22
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes	22
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes	23
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar, Corrientes.....	26
Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes	26
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos	27
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera	28
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias	28
Nota 19 - Gastos de Administración	29
Nota 20 - Otros Egresos	29
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	29
Nota 22 - Otros Ingresos por Función.....	29
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste	30
Nota 24 - Sanciones.....	30
Nota 25 - Riesgos	30
Nota 26 - Contingencias	32
Nota 27 - Medioambiente.....	32
Nota 28 - Hechos Posteriores.....	32

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera
Correspondiente al período terminado el 31 de marzo 2017 (no auditado) y 31 de diciembre 2016

ACTIVOS	Nota	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	219.125	16.284
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	(7)	5.754.180	5.592.571
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	14.000	12.000
Otros activos no financieros, corrientes, cartera CP	(10)	443.763	453.059
Activos no corrientes mantenidos para venta	(9)	123.700	206.891
Total activos corrientes		<u>6.554.768</u>	<u>6.280.805</u>
Activos No Corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes, cartera LP	(10)	7.174.432	7.172.517
Activos intangibles	(11)	71.582	72.653
Propiedades, planta y equipos	(12)	3.730	4.558
Total activos no corrientes		<u>7.249.744</u>	<u>7.249.728</u>
Total activos		<u>13.804.512</u>	<u>13.530.533</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	5.963.433	5.908.095
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	(8)	492.268	281.994
Pasivos por impuestos, corrientes	(16)	211.434	160.822
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(14)	3.638.636	3.966.212
Otras provisiones, corriente	(15)	234.387	210.660
Total pasivos		<u>10.540.158</u>	<u>10.527.783</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(13)	812.032	804.211
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	15.658	17.961
Total pasivo no corriente		<u>827.690</u>	<u>822.172</u>
Total pasivos		<u>11.367.848</u>	<u>11.349.955</u>
Patrimonio			
Capital emitido		2.379.737	1.779.142
Ganancias (pérdidas) acumuladas		241.487	573.480
Dividendos		-	(172.044)
Otras reservas		-	-
Aportes por enterar		(184.560)	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2.436.664</u>	<u>2.180.578</u>
Patrimonio total		<u>2.436.664</u>	<u>2.180.578</u>
Total de patrimonio y pasivos		<u>13.804.512</u>	<u>13.530.533</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función
Correspondiente a los períodos comprendidos entre

Estados de Resultados	Nota	Acumulado	
		01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	4.638.059	2.444.497
Costo de ventas	(18)	<u>(4.102.390)</u>	<u>(2.066.310)</u>
		<u>535.669</u>	<u>378.187</u>
Gasto de administración	(19)	<u>(272.365)</u>	<u>(184.432)</u>
Otros Gastos	(20)	<u>(54.904)</u>	<u>(55.620)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	45.615	19.766
Otros ingresos por función	(22)	173.189	143.668
Costos financieros	(13)	<u>(130.024)</u>	<u>(99.492)</u>
Resultados por unidades de reajuste	(23)	<u>21.732</u>	<u>32.202</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>318.912</u>	<u>234.279</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	<u>(77.425)</u>	<u>(56.227)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>241.487</u>	<u>178.052</u>
Ganancia (pérdida)		<u>241.487</u>	<u>178.052</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>241.487</u>	<u>178.052</u>
Estados del Resultado Integral		01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$
Ganancia (pérdida)		241.487	178.052
Otros resultado integral total			
Total resultado integral		<u>241.487</u>	<u>178.052</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 2017 y 31 de marzo de 2016

	Nota	31.03.2017 M\$	31.03.2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		3.499.408	2.405.317
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(4.112.362)	(2.415.406)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(119.817)	(104.714)
Otros cobros por actividades de operación		(39.925)	(33.770)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(772.696)</u>	<u>(148.573)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos Entidades Relacionadas		421.000	596.071
Prestamos Clasificados como Actividades de Financiación		2.852.701	
Importe procedente de la emisión de acciones		14.600	-
Otros estados de efectivo clasificados como actividades de financiación		-	156.257
Intereses pagados actividades de financiación		(80.343)	(113.586)
Pagos de Prestamos Calsificados como Actividades de financiación		(1.658.770)	
Pagos De Prestamos a Entidades Relacionadas		(573.651)	(434.509)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>975.537</u>	<u>204.233</u>
Incremento Neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		202.841	55.660
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>202.841</u>	<u>55.660</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	(6)	<u>16.284</u>	<u>323.222</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	(6)	<u><u>219.125</u></u>	<u><u>378.882</u></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 el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Aportes por enterar	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2016	1.424.198	-	-	343.815	-	1.768.013	-	1.768.013
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	1.424.198	-	-	343.815	-	1.768.013	-	1.768.013
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	573.480	-	573.480	-	573.480
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	573.480	-	573.480	-	573.480
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(172.044)	-	(172.044)	-	(172.044)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	354.944	-	-	(343.815)	-	11.129	-	11.129
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Período 31.12.2016	1.779.142	-	-	401.436	-	2.180.578	-	2.180.578

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL

Estados de cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

	Capital emitido	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Aportes por enterar	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01.01.2016	1.424.198	-	-	573.480	-	1.997.678	-	1.997.678
Incremento (isminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	1.424.198	-	-	573.480	-	1.997.678	-	1.997.678
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	-	241.487	-	241.487	-	241.487
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	241.487	-	241.487	-	241.487
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos (*)	-	-	-	(172.044)	-	(172.044)	-	(172.044)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	14.600	-	-	-	-	14.600	-	14.600
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	940.939	-	-	(401.436)	(184.560)	354.943	-	354.943
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final Período Actual 31.03.2017	2.379.737	-	-	241.487	(184.560)	2.436.664	-	2.436.664

(*) Corresponde a reparto de dividendos equivalente al 30% del resultado del ejercicio 2016 y aportes de capital de la controladora (detalle en nota 4).

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (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 regirá por las disposiciones contenidas en la Ley número 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, su normativa complementaria y las que se 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 21 de marzo de 2017 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, como también la FECU a esa fecha. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada con fecha 24 de mayo de 2017.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Base de preparación y presentación

Los estados financieros al 31 de marzo de 2017, fueron originalmente preparados 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 de fecha 17 de octubre de 2014, el cual instruyó a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se hubieren producido como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 más las normas específicas dictadas por la SVS.

En la re adopción de IFRS al 1 de enero de 2016, la Compañía ha aplicado IFRS como si nunca se hubiera dejado de aplicar IFRS en sus estados financieros. En consecuencia, no se ha optado por ninguna de las alternativas contempladas en IFRS 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

La preparación de estados financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contable críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables de la Sociedad. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en Nota 5. En el Estado de Situación Financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el estado de resultados integral se presentan los gastos clasificados por función, identificando las depreciaciones y gastos del personal en base a su naturaleza y el estado de flujo de efectivo se presenta por el método directo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

b) Período cubierto

Los estados financieros comprenden el período terminado al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

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.

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
	\$	\$	\$
Dólar observado	663,97	669,47	669,80

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:

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
	\$	\$	\$
Unidad de fomento	26.471,94	26.347,98	25.812,05

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

g) Estado de flujo efectivo

La Sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias. El concepto de operación, considera todo lo inherente a su giro.

h) Activos financieros y pasivos financieros

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

La Sociedad da de baja en su estado de situación financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero.

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

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

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

Activos no corrientes disponibles para la venta

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (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".

Estas 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.
- Se registran al valor de los pagos futuros, cuando el efecto del descuento es significativo.
- El monto puede estimarse confiablemente y existe una probabilidad cierta que se origine una salida de beneficios económicos para la Sociedad.

l) **Contratos de leasing**

La Sociedad ha entregado en arriendo con opción de compra viviendas, mediante la suscripción de contratos con personas naturales. De acuerdo a las características de las cláusulas de los contratos, se han registrado como operaciones de leasing financiero, clasificados como cuentas por cobrar, en activos de corto y largo plazo, de acuerdo la NIC 17. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

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

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

El 27 de septiembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.630 que "Perfecciona la Legislación Tributaria y Financia la Reforma Educacional" (reforma tributaria) que incluye, dentro de otros aspectos, el aumento de la tasa de Impuesto a la Renta de Primera Categoría, la que junto a otras modificaciones considera para el año comercial 2015 un 22,5 %, año comercial 2016 un 24%, año comercial 2017 un 25% y año comercial 2018 un 27%

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

n) Política de dividendo

De acuerdo a los estatutos de la constitución de la Sociedad, se distribuirá anualmente a sus Accionistas los dividendos que en cada oportunidad acuerde la junta de Accionista respectiva. Al 31 de diciembre del 2016, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

ñ) Estimaciones de la gerencia

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

o) Reconocimiento de ingresos

- **Activos financieros**
Los activos financieros incluyen los intereses y reajustes devengados hasta la fecha de cierre del ejercicio. Los ingresos por intereses y reajustes se reconocen contablemente en función a su período de devengo sobre la base de la tasa efectiva.
- **Contratos Leasing Habitacional**
Los ingresos ordinarios se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, es decir, que el importe de los ingresos ordinarios pueda valorarse con fiabilidad, que sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, que el grado de realización de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser valorizado con fiabilidad y que los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser valorizados con confiabilidad.
- **Ingresos por venta de Contratos de Leasing Habitacional (CLH)**
Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera de CLH. Estas ventas generan un margen que representa el ingreso por venta de cartera, que se determina por el valor presente del saldo insoluto calculado al diferencial entre la tasa de compra de los activos y la tasa de originación de los mismos. Unidad Leasing Habitacional no tiene ningún riesgo asociado a estas ventas de cartera, toda vez que transfirió la totalidad de los riesgos, como también los beneficios de esta transacción.
- **Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)**
Los ingresos por venta de BVL, corresponden a los ingresos por la venta de los subsidios entregados por el Estado de Chile a los clientes, con el fin de financiar la adquisición de viviendas.

p) Reconocimiento de gastos

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

q) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía ha aplicado estas normas concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros

Enmiendas y/o Modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2018

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 :

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019

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 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

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

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

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

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

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

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

IFRS 16 “Arrendamientos”

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

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 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez

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

IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2 pagos basados en acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

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

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

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

IFRS 4 “Contratos de seguros”

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

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

La Compañía evaluó los impactos generados por la mencionada modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

q) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

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

IAS 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada modificación, estimando 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 toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinar debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata. La Compañía evaluó los impactos generados por la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

Nota 3 - Cambios Contables

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 4 - Nómina de Accionistas

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

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

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

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

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

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

- 1) Aumentar el capital social en la suma de \$401.436.066, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2016, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social transitorio es la suma de \$2.180.577.929.-
- 2) Aumentar el capital social en la suma de \$199.159.503, mediante la emisión de 441 acciones a un precio de \$451.608,85034 cada una, que se suscribirán y pagarán como se dice en el punto 4).
- 3) De esta manera, el nuevo capital social será la suma de \$2.379.737.432, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

- 4) Suscripción y pago de las acciones emitidas: Se deja constancia que las accionistas "Asesorías e Inversiones AU Limitada" e "Inversiones Isidora S.A.", renunciaron a favor de "Unidad S.A" ex "Asesorías e Inversiones MSD Limitada", al ejercicio de su opción de suscripción preferente, conservando, cada una, una acción. Por su parte, "Unidad S.A." suscribió la cantidad de 441 acciones de pago a un precio de \$451.608,85034 cada una, lo que da un total de \$199.159.503, suma que "Unidad S.A." paga y pagará de la siguiente manera: a) La suma de \$14.599.541 el día 29 de marzo de 2017, al contado y en dinero efectivo; y b) La suma de \$184.559.962, a más tardar, el día 29 de marzo de 2020, en dinero.

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	219.125	16.284
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-
Total	219.125	16.284

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

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

Concepto	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Subsidios por cobrar	4.788.199	4.714.196
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	359.965	182.324
Arriendos Leasing por cobrar	75.879	74.532
Cuentas por Cobrar	266.647	414.247
Seguros y subsidios	29.139	22.109
Gastos de originación anticipados	234.351	185.163
Total	5.754.180	5.592.571

Amparado en la NCG N°262 y N°264 de la SVS del año 2009, Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. y con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A..

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M\$ 1.422.338 a valor saldo insoluto, y con CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. se materializó una venta de cartera por un monto total de M\$ 994.658 a valor saldo insoluto.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	Descripción de la transacción	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Servicio de Cobranza CLH	14.000	12.000
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente mercantil	-	0
Total					14.000	12.000

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	Descripción de la transacción	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Recompra contrato	87.268	77.994
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Menos de 90 días	Cuenta corriente mercantil	405.000	204.000
Total					492.268	281.994

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

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	31.03.2017		31.12.2016	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cesión derechos y obligaciones	73.267	(124.062)	65.994	(313.194)
Unidad S.A.(Ex As Inv MSD Ltda)	Accionista	Chile	Más de 1 año	Cuenta Corriente Mercantil	405.000	-	204.000	-
Total					478.267	(124.062)	269.994	(313.194)

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 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2017
Directores	4
Presidente	1
Gerente General	1
Total	<u>6</u>

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de marzo de 2017 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2017 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$30.992 y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento de M\$5.000.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (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. Corresponden en su totalidad a viviendas recuperadas de contratos fallidos.

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

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Paseo Rosa Ester Rodríguez 6877, Block B3, Depto. 110, Quilicura	07.2011	8.767
Pasaje Rio Lluta 1551 Depto. 34, Pucara de Lasana, Cerrillos	09.2011	9.680
Av. Almirante Riveros 01180, Depto. 203, Don Benjamín, San Bernardo	04.2016	16.959
Hmno. Carlos Hidalgo Peña 115, Villa Hermanos Maristas, Los Andes	05.2016	21.297
Almirante Riveros No.01180 Deptp 209, San Bernardo	07.2016	18.154
Hnos Tomas Darbois No.160 Depto 304 Los Andes	05.2016	17.813
Avenida Costanera Norte No.227, San Felipe	11.2016	15.023
Hnos Tomas Darbois No.175 Depto 36, Los andes	11.2016	16.007
Total Casas Disponibles Para la Venta al 31.03.2017		123.700

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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 2017 es la siguiente:

Plazo	Valor Nominal	Intereses por Recibir	Corto Plazo Valor Presente	Largo Plazo Valor Presente
	M\$	M\$	M\$	M\$
1 año	328.134	115.629	443.763	-
12 años	283.389	9.957	-	293.346
15 años	492.202	19.272	-	511.474
20 años	6.338.959	15.738	-	6.354.697
30 años	14.915	-	-	14.915
Total	7.457.599	160.596	443.763	7.174.432

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

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

Nota 11 - Activos Intangibles

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

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Desarrollo de software	71.582	72.653
Total	71.582	72.653

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

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes

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

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Equipos Computacionales	8.257	8.257
Muebles y Útiles	2.007	2.007
Depreciación acumulada	(6.534)	(5.706)
Total	3.730	4.558

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos, no Corrientes (continuación)

b) El movimiento de propiedades, planta y equipos durante el 2016, fue el siguiente:

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

c) El movimiento de propiedades, planta y equipos entre el 31 de diciembre 2016 y el 31 de marzo de 2017, ha sido el siguiente:

Detalle	Instalaciones	Planta y Equipos	Total Activo Fijo
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	-	4.558	4.558
Adiciones	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(828)	(828)
Saldo final al 31.03.2017	-	3.730	3.730

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes

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

Clase de Pasivo Financiero Corriente	Saldos al	
	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Préstamos bancarios	5.394.298	5.466.973
Otros pasivos	569.135	441.122
Total	<u>5.963.433</u>	<u>5.908.095</u>

Clase de Pasivo Financiero no Corriente	Saldos al	
	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Préstamos bancarios	812.032	804.211
Total	<u>812.032</u>	<u>804.211</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

Clase de Pasivo Financiero Corriente

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2016

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Chile	Peso	20.07.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	253.126
Chile	Peso	26.08.2016	0,52	6,24	97.004.000-5	Cuotas	27.02.2017	47.508
Chile	Peso	17.06.2016	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.01.2017	263.315
Bice	Peso	04.03.2016	UF + 3,65	5,65	97.080.000-k	Cuotas	04.01.2017	22.160
Bice	Peso	09.10.2013	U.F+5,14	5,04	97.080.000-k	Bullet	23.01.2017	211.850
Itau	Peso	24.03.2016	0,64	7,65	76.645.030-k	Bullet	13.01.2017	776.663
Consorcio	Peso	13.03.2016	0,63	7,56	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	159.069
Consorcio	Peso	26.08.2016	0,68	8,16	99.500.410-0	Bullet	21.02.2017	1.177.442
Consorcio	Peso	07.04.2016	U.F +4,40	5,70	99.500.410-0	Bullet	07.01.2017	707.088
Consorcio	Peso	07.12.2016	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	05.06.2017	301.548
Internacional	Peso	30.08.2013	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	13.03.2017	100.408
Internacional	Peso	03.07.2015	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	23.03.2017	200.227
Security	Peso	07.06.2015	0,64	7,68	97.053.000-2	Bullet	05.12.2017	502.773
Santander	Peso	30.09.2016	0,60	7,20	97.036.000-k	Bullet	29.03.2017	500.100
Estado	Peso	11.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	203.080
Estado	Peso	26.06.2016	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	40.616
Subtotal								5.466.973

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

Clase de Pasivo Financiero no Corriente

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

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2016 M\$
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	18.05.2018	128.183
Internacional	Peso	11.11.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	147.928
Internacional	Peso	31.07.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	357.436
Internacional	Peso	31.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	12.07.2018	170.664
Subtotal								804.211

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

Clase de Pasivo Financiero Corriente

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de marzo de 2017

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.03.2017 M\$
Chile	Peso	11.01.2017	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.04.2017	253.825
Chile	Peso	11.01.2017	0,51	6,12	97.004.000-5	Bullet	11.04.2017	263.978
Itau	Peso	24.03.2016	0,64	7,65	76.645.030-k	Bullet	11.04.2017	778.612
Itau	Peso	30.01.2017	0,63	7,65	76.645.030-k	Bullet	27.04.2017	151.875
Consortio	Peso	10.02.2017	0,68	8,16	99.500.410-0	Bullet	08.08.2017	1.027.384
Consortio	Peso	07.04.2016	U.F +4,40	5,70	99.500.410-0	Bullet	27.06.2017	743.779
Consortio	Peso	07.12.2016	0,64	7,68	99.500.410-0	Bullet	05.06.2017	305.634
Internacional	Peso	30.08.2013	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	13.03.2017	102.055
Internacional	Peso	03.07.2015	0,68	8,16	97.011.000-3	Bullet	23.03.2017	204.080
Security	Peso	07.06.2015	0,64	7,68	97.053.000-2	Bullet	05.12.2017	509.150
Santander	Peso	30.09.2016	0,60	7,20	97.036.000-k	Bullet	29.05.2017	809.174
Estado	Peso	11.12.2013	0,66	7,92	97.030.000-7	Bullet	03.05.2017	244.752
Subtotal								5.394.298

Otros Pasivos	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.03.2017 M\$
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int.Mensual	15.05.2017	131.682
Penta Vida	Peso	27.10.2016	0,80%	9,60%	96.812.960-0	Int Mensual	05.05.2017	133.508
Euroamerica	Peso	16.12.2016	0,80%	9,60%	76.532.190-5	Int Mensual	22.06.2017	303.945
Subtotal								569.135
Total								5.963.433

Clase de Pasivo Financiero no Corriente

b) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de marzo de 2017

Banco	Moneda	Inicio	Tasa % Mensual	Tasa % Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.03.2017 M\$
Internacional	Peso	18.05.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	18.05.2018	129.477
Internacional	Peso	11.11.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	149.357
Internacional	Peso	31.07.2015	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	03.05.2018	359.884
Internacional	Peso	31.07.2016	0,65	7,80	97.011.000-3	Bullet	12.07.2018	173.314
Subtotal								812.032

Al 31 de marzo de 2017, se han devengado M\$ 130.024 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

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

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

Conceptos	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Proveedores	60.998	29.933
Dividendos por pagar	-	172.044
Acreedores varios	78.418	36.319
Seguros	74.118	84.252
Cuentas por pagar inmobiliarias	3.416.982	3.635.212
Retenciones	8.120	8.452
Total	<u>3.638.636</u>	<u>3.996.212</u>

Nota 15 - Otras Provisiones, Corrientes

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

	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Provisión de Gastos	<u>234.387</u>	<u>210.660</u>
Total	<u>234.387</u>	<u>210.660</u>

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	31.03.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo de apertura	210.660	140.880
Adicionales		
- Provisión de vacaciones	4.697	10.293
- Provisión gastos de auditoría	5.105	13.077
- Provisión gastos	41.657	224.031
Usadas	(27.732)	(177.621)
- Provisión morosos	-	-
Saldo	<u>234.387</u>	<u>210.660</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

a) Los pasivos por impuestos corrientes se detallan a continuación

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
PPM	(41.292)	(35.733)
Impuesto a la renta	247.978	182.063
Diferencia renta AT 2016/2015	-	(13.479)
Impuesto único	4.438	27.226
Impuestos segunda categoría	310	745
Total	211.434	160.822

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

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Provisión vacaciones (activo)	51.092	48.789
Gastos activados (pasivo)	(66.750)	(66.750)
Total	(15.658)	(17.961)

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

Conceptos	31.03.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Impuestos diferidos netos	2.303	4.386
Impuesto renta	(79.728)	(182.063)
Total	(77.425)	(177.677)

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

Detalle	Tasa %	31.03.2017 M\$	Tasa %	31.12.2016 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		318.912		751.157
Ganancia o gasto por impuestos utilizando la tasa legal	25,00	79.728	24,00	180.278
Diferencia por: Diferencias tributarias permanentes	(0,00)	-	(0,00)	-
Otros incrementos (decrementos)	(0,72)	(2.303)	(0,35)	(2.601)
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa efectiva		77.425		177.677
Tasa Efectiva	24,28		23,65	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	31.03.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	219.125	16.284
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	5.754.180	5.592.571
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Pesos	14.000	12.000
Otros activos no financieros	Pesos	443.763	453.059
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	123.700	206.891
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos	7.174.432	7.172.517
Activos intangibles	Pesos	71.582	72.653
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	3.730	4.558
Total Activos		13.804.512	13.530.533

Pasivos	Moneda	31.03.2017	31.12.2016
		M\$	M\$
Otros pasivos financieros corrientes	Pesos	5.963.433	5.908.095
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Pesos	492.268	281.994
Pasivos por impuestos corrientes	Pesos	211.434	160.822
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	3.638.636	3.966.212
Otras provisiones, corrientes	Pesos	234.387	210.660
Total Pasivos Corrientes		10.540.158	10.527.783
Otros pasivos financieros no corrientes		812.032	804.211
Pasivos por impuestos diferidos		15.658	17.961
Total Pasivos		11.367.848	11.349.955

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	115.128	126.846
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	3.127.295	1.913.581
Ingresos venta BVL	1.344.302	366.852
Otros ingresos	51.334	37.218
Total	4.638.059	2.444.497

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(2.559.056)	(1.591.062)
Costo venta BVL	(1.344.302)	(366.852)
Otros costos	(199.032)	(108.396)
Total	(4.102.390)	(2.066.310)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Remuneraciones administración de activos	(27.703)	(17.812)
Asesorías externas	(54.899)	(38.932)
Arriendos	(12.288)	(11.675)
Remuneraciones Marketing	(92.591)	(75.024)
Otros	-	-
Otros	(84.884)	(40.989)
Total	(272.365)	(184.432)

Nota 20 - Otros Egresos

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Gastos Bancarios	(1.689)	-
Seguros (otros gastos)	(53.215)	(55.620)
Total	(54.904)	(55.620)

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Ingresos venta de casas	45.615	19.766
Total	45.615	19.766

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Intereses fondo mutuo	-	-
Intereses penales y honorarios	1.075	1.121
Ingresos activados originación	57.948	42.929
Seguros y Adm. de CLH	68.400	58.727
Otros Ingresos	45.766	40.891
Total	173.189	143.668

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	01.01.2017	01.01.2016
	31.03.2017	31.03.2016
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	1.995	11.059
Contratos de Leasing	19.737	21.143
Total	21.732	32.202

Nota 24 - Sanciones

a) De la Superintendencia de Valores y Seguros

Durante el año 2016, y entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2017, 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 2016, y entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

Nota 25 - Riesgos

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

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

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

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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.

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 previsible 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de marzo 2017 (no auditado), 31 de diciembre 2016 y 31 de marzo 2016 (no auditado)

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Disponible e inversiones	475.710	197.170	628.261	522.179
Ingresos	382.871	414.380	1.946.639	3.147.771
Egresos	(473.816)	(556.760)	(1.349.640)	(3.094.782)
Posición neta	384.765	54.790	1.225.260	575.168

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

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Proveedores y acreedores varios	(7.387)	(14.166)	(30.291)	(62.702)
Seguros	-	-	(17.035)	(33.606)
Recaudaciones por aplicar	-	(748)	(948)	(1.813)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(435.115)	(477.320)	(1.179.141)	(2.389.811)
Retenciones	(6.462)	(13.579)	(20.042)	(37.906)
Impuesto único y segunda categoría	-	(4.748)	(4.748)	(9.296)
Perfilamiento de pasivos	(448.964)	(510.561)	(1.252.205)	(2.535.134)

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

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medioambiente

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

Nota 28 - Hechos Posteriores

En reunión de Directorio celebrada el 24 de mayo de 2017, se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de marzo de 2017 y la FECU de la empresa a la misma fecha. Asimismo, se tomó conocimiento y aceptó la renuncia al cargo de Director y Presidente del Directorio del señor Gastón Escala Aguirre y se designó al Director don Carlos Alberto Araya Ugarte como Presidente del Directorio; designándose en el cupo vacante como director a don Jaime Ugarte Millán.

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.