

*Estados Financieros*

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2020 y 2019*



**EY Chile**  
Avda. Presidente  
Riesco 5435, piso 4,  
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000  
www.eychile.cl

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores de  
Unidad de Leasing Habitacional S.A.

Hemos efectuado una auditoria a los estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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



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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad de Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eduardo Rodríguez B.', is written over a set of three horizontal lines.

Eduardo Rodríguez B.  
EY Audit SpA

Santiago, 29 de marzo de 2021

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

## Estados Financieros

|   |     |
|---|-----|
| Estados de Situación Financiera .....                                   | 1   |
| Estados de Resultados Integrales por Función .....                      | 3   |
| Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo) .....                    | 4   |
| Estados de Cambios en el Patrimonio .....                               | 5   |
| Notas a los Estados Financieros .....                                   | 7   |
| <br>  |     |
| Nota 1 - Información Corporativa .....                                  | 7   |
| Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados ..... | 7   |
| a) Base de preparación y presentación .....                             | 7   |
| b) Período cubierto .....   | 7   |
| c) Transacciones y saldos en moneda extranjera .....                    | 8   |
| d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión) .....            | 8   |
| e) Moneda funcional .....   | 8   |
| f) Efectivo y equivalentes al efectivo .....                            | 8   |
| g) Estado de flujo efectivo .....                                       | 9   |
| h) Activos financieros y pasivos financieros .....                      | 9   |
| i) Propiedades, planta y equipos .....                                  | 10  |
| j) Contratos de arrendamientos operativos .....                         | 10  |
| k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas .....                    | 11  |
| l) Provisiones .....  | 11  |
| m) Contratos de leasing .....   | 11  |
| n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos .....                     | 11  |
| ñ) Política de dividendo .....  | 12  |
| o) Estimaciones de la Gerencia .....                                    | 12  |
| p) Reconocimiento de ingresos .....                                     | 12  |
| q) Reconocimiento de gastos .....                                       | 13  |
| r) Reclasificaciones .....  | 13  |
| s) Nuevos pronunciamientos contables .....                              | 13  |
| Nota 3 – Cambios Contables .....  | 220 |
| Nota 4 – Nomina de Accionistas .....                                    | 220 |
| Nota 5 - Remuneración del Directorio .....                              | 22  |
| Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo .....                       | 22  |
| Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar .....          | 23  |
| Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas .....           | 25  |

Estados Financieros

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

|   |    |
|---|----|
| Nota 9 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta .....   | 26 |
| Nota 10 - Otros Activos Financieros .....   | 27 |
| Nota 11 - Activos Intangibles.....  | 30 |
| Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en<br>arriendo y obligaciones por contratos de arriendo..... | 30 |
| Nota 13 - Otros Pasivos Financieros .....   | 32 |
| Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar .....   | 36 |
| Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones .....  | 38 |
| Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos .....  | 39 |
| Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera.....   | 40 |
| Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias.....  | 41 |
| Nota 19 - Gastos de Administración.....   | 42 |
| Nota 20 - Otros Gastos .....  | 42 |
| Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas .....   | 42 |
| Nota 22 - Otros Ingresos por Función .....  | 42 |
| Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste .....  | 43 |
| Nota 24 - Sanciones.....  | 43 |
| Nota 25 - Riesgos .....   | 44 |
| Nota 26 - Contingencias.....  | 46 |
| Nota 27 - Medioambiente .....   | 46 |
| Nota 28 - Hechos Relevante .....  | 47 |
| Nota 29 - Hechos Posteriores .....  | 47 |

Estados Financieros

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

31 de diciembre de 2020 y 2019

# UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

| <b>ACTIVOS</b>                                    | <b>Nota</b> | <b>31.12.2020<br/>M\$</b> | <b>31.12.2019<br/>M\$</b> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activo Corriente</b>                           |             |                           |                           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo               | (6)         | 559.032                   | 77.083                    |
| Otros activos financieros                         | (10)        | 14.364.869                | 10.590.322                |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar   | (7)         | 10.179.024                | 10.938.928                |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas       | (8)         | -                         | 150.000                   |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta    | (9)         | 110.918                   | 205.023                   |
| Total activo corriente                            |             | <u>25.213.843</u>         | <u>21.961.356</u>         |
| <b>Activo no Corriente</b>                        |             |                           |                           |
| Activos intangibles                               | (11)        | -                         | 504                       |
| Propiedades, planta y equipos                     | (12)        | 152.869                   | 198.625                   |
| Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento | (12)        | 243.840                   | 290.390                   |
| Activos por impuestos diferidos                   | (16)        | -                         | -                         |
| Total activo no corriente                         |             | <u>396.709</u>            | <u>489.519</u>            |
| Total Activos                                     |             | <u>25.610.552</u>         | <u>22.450.875</u>         |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                            | <b>Nota</b> | <b>31.12.2020</b><br><b>M\$</b> | <b>31.12.2019</b><br><b>M\$</b> |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Pasivos</b>  |             |                                 |                                 |
| <b>Pasivo Corriente</b>                                     |             |                                 |                                 |
| Otros pasivos financieros                                   | (13)        | 13.472.455                      | 10.115.119                      |
| Pasivos por impuestos corrientes                            | (16)        | 556.966                         | 499.492                         |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar               | (14)        | 4.785.421                       | 5.888.198                       |
| Provisión beneficios a empleados                            | (15)        | 202.659                         | 269.873                         |
| Otras provisiones   | (15)        | 749.970                         | 1.041.504                       |
| Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente      | (12)        | 79.096                          | 75.745                          |
| Total pasivo corriente                                      |             | 19.846.567                      | 17.889.931                      |
| <b>Pasivo no Corriente</b>                                  |             |                                 |                                 |
| Otros pasivos financieros no corrientes                     | (13)        | 198.023                         | -                               |
| Pasivos por impuestos diferidos                             | (16)        | 154.640                         | 4.082                           |
| Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes  | (12)        | 171.179                         | 239.434                         |
| Total pasivo no corriente                                   |             | 523.842                         | 243.516                         |
| Total pasivos   |             | 20.370.409                      | 18.133.447                      |
| <b>Patrimonio Neto</b>                                      |             |                                 |                                 |
| Capital emitido   |             | 4.207.466                       | 3.439.465                       |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas                             |             | 1.032.677                       | 877.963                         |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora |             | 5.240.143                       | 4.317.428                       |
| Total patrimonio neto                                       |             | 5.240.143                       | 4.317.428                       |
| Total Pasivos y Patrimonio Neto                             |             | 25.610.552                      | 22.450.875                      |

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos estados financieros



**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

| <b>Estados de Resultados</b>  | <b>Nota</b> | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias                                  | (18)        | 26.589.215          | 32.082.578          |
| Costo de ventas   | (18)        | <u>(23.270.795)</u> | <u>(28.929.279)</u> |
| Margen bruto  |             | <u>3.318.420</u>    | <u>3.153.299</u>    |
| <br>  |             |                     |                     |
| Gasto de administración   | (19)        | (1.541.701)         | (1.856.710)         |
| Otros gastos  | (20)        | (660.149)           | (524.118)           |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas           | (21)        | 55.486              | 128.194             |
| Otros ingresos por función  | (22)        | 1.457.859           | 1.248.942           |
| Costos financieros  | (13)        | (619.045)           | (683.383)           |
| Resultados por unidades de reajuste                                 | (23)        | <u>192.048</u>      | <u>161.991</u>      |
| <br>  |             |                     |                     |
| <b>Ganancia (pérdida), antes de Impuestos</b>                       |             | <u>2.202.918</u>    | <u>1.628.215</u>    |
| <br>  |             |                     |                     |
| Gasto por impuesto a las ganancias                                  | (16)        | <u>(727.665)</u>    | <u>(373.982)</u>    |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas            |             | <u>1.475.253</u>    | <u>1.254.233</u>    |
| Ganancia (pérdida)  |             | <u>-</u>            | <u>-</u>            |
| Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora |             | <u>1.475.253</u>    | <u>1.254.233</u>    |
| <br>  |             |                     |                     |
| <br>  |             |                     |                     |
| <b>Estados del Resultado Integral</b>                               |             | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
| <br>  |             |                     |                     |
| Ganancia (pérdida)  |             | 1.475.253           | 1.254.233           |
| <br>  |             |                     |                     |
| <b>Otros resultado integral total</b>                               |             |                     |                     |
| <br>  |             |                     |                     |
| Total resultado integral  |             | <u>1.475.253</u>    | <u>1.254.233</u>    |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

|  | Nota | 2020<br>M\$  | 2019<br>M\$  |
|--|------|--------------|--------------|
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación</b>   |      |              |              |
| Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias  |      | 25.117.577   | 26.961.523   |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios  |      | (22.885.256) | (22.446.754) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados  |      | (863.869)    | (662.200)    |
| Otros pagos por actividades de operación   |      | (27.618)     | (584.903)    |
| Pago de Dividendos   |      | (627.116)    | (300.461)    |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)   |      | (517.090)    | (297.142)    |
| Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación  |      | 196.628      | 2.670.063    |
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión</b>   |      |              |              |
| Compra de propiedades, planta y equipos  |      | (2.239)      | (221.824)    |
| Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión  |      | (2.239)      | (221.824)    |
| <b>Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>  |      |              |              |
| Préstamos clasificados como actividades de financiación  |      | 17.351.742   | 15.777.664   |
| Préstamos de entidades relacionadas  |      | 553.000      | 202.500      |
| Importe procedente de la emisión de acciones   |      | -            | 25.507       |
| Intereses pagados actividades de financiación  |      | (946.431)    | (317.997)    |
| Pagos a entidades relacionadas   |      | (2.833.180)  | (2.869.798)  |
| Pago préstamos de actividades financiación   |      | (13.837.571) | (15.477.596) |
| Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación   |      | 287.560      | (2.659.720)  |
| <b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio</b> |      |              |              |
| <b>Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>                                     |      | 481.949      | (211.481)    |
|  |      | -            | -            |
| <b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>  |      | 481.949      | (211.481)    |
| <b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período</b>  | (6)  | 77.083       | 288.564      |
| <b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</b>  | (6)  | 559.032      | 77.083       |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

|  | Capital Emitido  | Ganancias (Pérdidas) Acumuladas | Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora | Patrimonio Total |
|--|------------------|---------------------------------|---|------------------|
|  | M\$              | M\$                             | M\$   | M\$              |
| <b>Saldo inicial período actual 01.01.2020</b>   | 3.439.465        | 877.963                         | 4.317.428   | 4.317.428        |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables  | -                | -                               | -   | -                |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores   | -                | -                               | -   | -                |
| Saldo Inicial Reexpresado  | 3.439.465        | 877.963                         | 4.317.428   | 4.317.428        |
| Cambios en patrimonio  | -                | -                               | -   | -                |
| Resultado Integral   | -                | -                               | -   | -                |
| Ganancia (pérdida)   | -                | 1.475.253                       | 1.475.253   | 1.475.253        |
| Otro resultado integral  | -                | -                               | -   | -                |
| Resultado integral   | -                | 1.475.253                       | 1.475.253   | 1.475.253        |
| Emisión de patrimonio  | -                | -                               | -   | -                |
| Dividendos   | -                | (693.422)                       | (693.422)   | (693.422)        |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios  | 140.884          | -                               | 140.884   | 140.884          |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)                                     | 627.117          | (627.117)                       | -   | -                |
| 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 31.12.2020</b>  | <b>4.207.466</b> | <b>1.032.677</b>                | <b>5.240.143</b>  | <b>5.240.143</b> |

(\*) Corresponde a la capitalización equivalente al 50% del resultado del ejercicio 2019 (detalle en nota 4).

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

|  | Capital Emitido  | Ganancias (Pérdidas) Acumuladas | Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora | Patrimonio Total |
|--|------------------|---------------------------------|---|------------------|
|  | M\$              | M\$                             | M\$   | M\$              |
| <b>Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2019</b>   | 2.712.883        | 701.075                         | 3.413.958   | 3.413.958        |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables  | -                | -                               | -   | -                |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores   | -                | -                               | -   | -                |
| Saldo Inicial Reexpresado  | 2.712.883        | 701.075                         | 3.413.958   | 3.413.958        |
| Cambios en patrimonio  | -                | -                               | -   | -                |
| Resultado Integral   | -                | -                               | -   | -                |
| Ganancia (pérdida)   | -                | 1.254.233                       | 1.254.233   | 1.254.233        |
| Otro resultado integral  | -                | -                               | -   | -                |
| Resultado integral   | -                | 1.254.233                       | 1.254.233   | 1.254.233        |
| Emisión de patrimonio  | -                | -                               | -   | -                |
| Dividendos   | -                | (376.270)                       | (376.270)   | (376.270)        |
| Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios  | 25.507           | -                               | 25.507  | 25.507           |
| Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)                                     | 701.075          | (701.075)                       | -   | -                |
| 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 anterior 31.12.2019</b>   | <b>3.439.465</b> | <b>877.963</b>                  | <b>4.317.428</b>  | <b>4.317.428</b> |

(\*) Corresponde a la capitalización equivalente al 70% del resultado del ejercicio 2018 (detalle en nota 4)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### **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 3.200 piso 2, 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."

Los presentes estados financieros y su respectiva FECU, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 29 de marzo de 2021.

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

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

Los presentes estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A., al 31 de diciembre de 2021, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por su sigla en inglés).

#### **b) Período cubierto**

Los estados de situación financiera comprenden los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019; el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo incluyen el periodo comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2020 y 2019.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### 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.

|                 | 2020   | 2019   |
|-----------------|--------|--------|
|                 | \$     | \$     |
| Dólar observado | 710,95 | 799,11 |

#### 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:

|                   | 2020      | 2019      |
|-------------------|-----------|-----------|
|                   | \$        | \$        |
| Unidad de Fomento | 29.070,33 | 28.309,94 |

#### e) Moneda funcional

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 al 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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### 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 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.

La Norma NIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la Norma NIC 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### **h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)**

##### **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.

##### **Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

#### **i) Propiedades, planta y equipos**

Los activos fijos se presentan a su valor de adquisición menos la depreciación acumulada. Las depreciaciones son aplicables en forma lineal considerando los años de vida útil para cada bien. La vida útil promedio asignada a los bienes es de 6 años.

#### **j) Contratos de arrendamiento operativo**

El contrato por arrendamiento es reconocido como un activo por derecho a uso del bien y un pasivo por obligación del contrato de arriendo, este monto corresponde al valor presente de los pagos de arriendo restantes, a partir del 1 de enero de 2019 hasta el término del contrato, descontando estos flujos a una tasa de financiamiento.

El rubro de Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento es medido al costo menos depreciación acumulada, amortización y ajustes por deterioros.

La depreciación es reconocida en resultado sobre la base lineal de la vida útil del contrato de arrendamiento.

El Pasivo por Obligación por contrato de arrendamiento se mide considerando el monto inicial deduciendo el importe correspondiente a los pagos efectuados por arrendamiento e incrementando el interés y reajuste calculado sobre el pasivo.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### **k) 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.

#### **l) 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.

#### **m) Contratos de leasing**

La Sociedad ha entregado en arriendo con promesa 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 con NIIF 16. Dichos contratos se clasifican como financieros cuando son transferidos, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

#### **n) 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 imponderables 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 imponderables 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

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### ñ) **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 2020, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

#### o) **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.

#### p) **Reconocimiento de ingresos**

##### - **Activos financieros**

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

##### - **Contratos Leasing Habitacional**

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

##### - **Ingresos por venta de Contratos de Leasing Habitacional (CLH)**

Unidad Leasing Habitacional ha suscrito contratos de venta de cartera de CLH. Estas ventas generan un margen que representa el ingreso por venta de cartera, que se determina por el valor presente del saldo insoluto calculado al diferencial entre la tasa de compra de los activos y la tasa de originación de los mismos. Unidad Leasing Habitacional no tiene ningún riesgo asociado a estas ventas de cartera, toda vez que transfirió la totalidad de los riesgos, como también los beneficios de esta transacción.

##### - **Ingresos por venta de Bonos Vivienda Leasing (BVL)**

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

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### q) 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.

#### r) Reclasificaciones

La Sociedad al 31 de diciembre 2020 reclasificó los Contratos de Leasing Habitacional a “Otros activos financieros corrientes” de acuerdo a lo señalado en el párrafo 11 de la NIC 32.

#### s) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

|                         | <b>Normas e Interpretaciones</b> | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b> |
|-------------------------|----------------------------------|--|
| <b>Marco Conceptual</b> | Marco Conceptual (revisado)      | 1 de enero de 2020                     |

#### Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Sociedad evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma, estimando que no afecta significativamente el estado financiero.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

|                                | Enmiendas                                      | Fecha de aplicación obligatoria |
|--------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>IFRS 3</b>                  | Definición de un negocio                       | 1 de enero de 2020              |
| <b>IAS 1 e IAS 8</b>           | Definición de material                         | 1 de enero de 2020              |
| <b>IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7</b> | Reforma de la Tasa de Interés de Referencia    | 1 de enero de 2020              |
| <b>IFRS 16</b>                 | Reducciones del alquiler relacionadas Covid 19 | 1 de enero de 2020*             |

\* Se permite la aplicación anticipada, incluyendo los estados financieros aún no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

#### **IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio**

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas, deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

La Sociedad no posee activos que requieran la aplicación de la combinación de negocios.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material**

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 *Presentación de Estados Financieros* e IAS 8 *Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores*, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término "esconder" en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

La Sociedad no ha realizado cambios en las estimaciones contables que provoquen errores en el registro de los mismos, la materialidad de las operaciones registradas son validadas por nuestros auditores externos y no han generado efectos significativos en los estados financieros.

##### **IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia**

En septiembre de 2019, el IASB emitió enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7, que concluye la primera fase de su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera. Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que permiten que la contabilidad de coberturas continúe durante el período de incertidumbre, previo al reemplazo de las tasas de interés de referencia existentes por tasas alternativas de interés casi libres de riesgo.

Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente. Sin embargo, cualquier relación de cobertura que haya sido previamente descontinuada, no puede ser reintegrada con la aplicación de estas enmiendas, ni se puede designar una relación de cobertura usando el beneficio de razonamiento en retrospectiva. La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las variaciones de las tasas de referencia emitidas por el banco central no ha generado efectos significativos en los estado financieros de la sociedad.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma IFRS 16 *Arrendamientos* para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de IFRS 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si la reducción del alquiler relacionadas con el Covid-19 otorgada por un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección reconocerá los cambios en los pagos por arrendamiento procedentes de las reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 de la misma forma que reconocería el cambio bajo IFRS 16 como si dicho cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda.

Un arrendatario aplicará esta enmienda para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. Se permite la aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros no autorizados para su publicación al 28 de mayo de 2020.

La Sociedad no realizó reducciones de su alquiler relacionado con la pandemia del Covid-19 que requieran la aplicación de la enmienda a la norma IFRS 16.

#### **NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2021**

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

|                | <b>Normas e Interpretaciones</b> | <b>Fecha de aplicación obligatoria</b> |
|----------------|----------------------------------|--|
| <b>IFRS 17</b> | Contratos de Seguro              | 1 de enero de 2023                     |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 *Contratos de Seguro* emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

| Enmiendas   | Fecha de aplicación obligatoria |
|---|---------------------------------|
| <b>IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16</b> Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2  | 1 de enero de 2021              |
| <b>IFRS 3</b> Referencia al Marco Conceptual  | 1 de enero de 2022              |
| <b>IAS 16</b> Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto  | 1 de enero de 2022              |
| <b>IAS 37</b> Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato  | 1 de enero de 2022              |
| <b>IAS 1</b> Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes   | 1 de enero de 2023              |
| <b>IFRS 10 e IAS 28</b> Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto | Por determinar                  |

##### **IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2**

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

#### IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las Sociedad proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

#### IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto.

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del período, de acuerdo con las Normas aplicables.



## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

#### **IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

#### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes**

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

##### **IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

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 activos 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 enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

### Nota 3 - Cambios Contables

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen cambios contables significativos que afecten la comparabilidad de la situación financiera o los resultados de la Sociedad.

### Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

| <b>Accionistas</b>                                   | <b>Cantidad de Acciones</b> | <b>Capital %</b> |
|--|-----------------------------|------------------|
| 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>    |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 14 de abril de 2020, se acordó aumentar el capital social, adoptando por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

- a) Se dejó constancia que el capital de la sociedad, antes del aumento propuesto, era la suma de M\$3.580.349 dividido en 5.268 acciones nominativas, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscrito, encontrándose pagado la suma de M\$3.439.465 y por pagar la suma de M\$140.884, contra la cual se efectuó el día de 27 de marzo de 2020, después de la junta ordinaria celebrada ese día, un abono por la misma suma, quedando en consecuencia pagada dicha cuenta;
- b) Se acordó aumentar el capital social en la suma de M\$627.117, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2019, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$4.207.466, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única. El capital social se encuentra íntegramente suscrito y pagado; y
- c) Se adecuaron los artículos quinto permanente y primero transitorio de los estatutos sociales, fijando sus nuevos textos. Se deja constancia que el Acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas antes señalada, fue reducida a escritura pública con fecha 24 de abril de 2020 en la Notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, bajo el Repertorio N° 6133. El extracto de dicha modificación se inscribió a fojas 27.211 número 13.700 del año 2020 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y se publicó en el Diario Oficial con fecha 08 de mayo de 2020.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 27 de marzo de 2020, se aprobó por unanimidad y aclamación el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2019, correspondiente a la cantidad de M\$376.271; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$250.846, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arrojó un total a repartir de M\$627.117, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2019, lo que significó un pago de \$119.0427 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad. El resto de las utilidades del ejercicio se destinaron a reservas sociales.

De esta forma, contabilizado el pago del dividendo mínimo obligatorio, las cuentas del patrimonio declaradas en la Junta Ordinaria quedaron como sigue:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Capital social emitido total | M\$3.580.349 |
| Capital suscrito y pagado    | M\$3.439.465 |
| Capital suscrito y por pagar | M\$140.884   |
| Reservas sociales            | M\$627.117   |
| Patrimonio total             | M\$4.207.466 |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

Se deja constancia que el mismo día 27 de marzo de 2020, después de celebrada la Junta Ordinaria antes señalada, el accionista Unidad S.A. efectuó un abono a la cuenta denominada "Capital suscrito y por pagar", por la cantidad de M\$140.884, quedando en consecuencia pagada íntegramente dicha cuenta. De esta manera, el nuevo capital social suscrito y pagado, al 31 de marzo de 2020, es la suma de M\$3.580.349.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2019, se aprobó el reparto de dividendos equivalente al mínimo obligatorio del 30% de las ganancias del ejercicio del 2018.

Asimismo, en la Junta Extraordinaria de Accionistas realizada con la misma fecha, se adoptó por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

- a) Aumentar el capital social en la suma de M\$701.075, mediante la capitalización de reservassociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2018, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$3.580.349, dividido en 5.268 acciones nominativas, de igual valor y de la misma serie única.

### Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

### Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

| Conceptos                    | 31.12.2020     | 31.12.2019    |
|------------------------------|----------------|---------------|
|                              | M\$            | M\$           |
| Cuentas Corrientes Bancarias | <u>559.032</u> | <u>77.083</u> |
| Total                        | <u>559.032</u> | <u>77.083</u> |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

| Concepto                              | 2020<br>M\$       | 2019<br>M\$       |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Subsidios por cobrar                  | 9.183.105         | 8.062.380         |
| Cuenta por cobrar Compañía de Seguros | 533.180           | 342.558           |
| Arriendos Leasing por cobrar          | 90.441            | 61.571            |
| Cuentas por Cobrar                    | 176.360           | 2.170.567         |
| Seguros y subsidios                   | 31.544            | 23.917            |
| Gastos de originación anticipados     | 164.394           | 277.935           |
| Total                                 | <u>10.179.024</u> | <u>10.938.928</u> |

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

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron ocho ventas de cartera por un monto total de M\$3.308.988 a valor saldo insoluto, con el Fondo de Inversión WEG 2 se materializaron cinco ventas de cartera por un monto total de M\$2.866.454 a valor saldo insoluto, con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. se materializaron cinco ventas de cartera por un monto total de M\$2.854.788 a valor saldo insoluto, y con Securitizadora Security se materializaron tres ventas de cartera por un monto total de M\$1.888.866 a valor saldo insoluto.

Unidad Leasing transfiere la totalidad de los Activos vendidos una vez realizado el endoso de los contratos de leasing. Esto quiere decir que la totalidad de los activos vendidos fueron transferidos.

La forma de pago de las ventas de cartera se hace a través de una transferencia LBTR que la compañía de seguro o fondo de inversión paga a la cuenta corriente de Unidad Leasing, según el precio previamente acordado en la valorización de los contratos. Esta transferencia se hace al momento de la firma del endoso de los contratos por parte de Unidad Leasing a la compañía de seguros o fondo de inversión. Dependiendo de la compañía de seguros o fondo de inversión que compra los contratos, es que al momento de la venta, como parte del pago, se toma un depósito a plazo endosado a favor de Unidad Leasing, con una retención del precio comprometido entre un 5% y un 10% a la espera que los activos se hayan inscriptos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la compañía de seguros o fondo de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### **Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar (continuación)**

Los Contratos de Leasing Habitacional se originan una vez que todas las partes que participan en él, han firmado en Notaría. El valor de la vivienda que se adquiere para darla en arrendamiento, se paga de la siguiente manera: Pie, monto que aporta el promitente comprador; Contrato de Leasing Habitacional, que corresponde al monto que paga la Sociedad de Leasing al vendedor de la vivienda y que da inicio al mismo contrato; y el Subsidio Habitacional, en caso de existir, monto que también paga la Sociedad de Leasing al vendedor de la vivienda. En el caso de que el contrato tenga subsidio del estado, el subsidio por cobrar nace en el mismo momento de las firmas. Una vez que la vivienda está inscrita en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de la Sociedad de Leasing, ésta solicita la asignación del Subsidio, previamente informado, del Cliente al SERVIU que corresponda. Cada SERVIU paga el Subsidio de cada cliente, mediante la emisión de un Bono Vivienda Leasing (BVL), que es un instrumento desmaterializado depositado en la cuenta DCV indicada por la Sociedad.

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas**

**a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**

| <b>Sociedad</b> | <b>Naturaleza de la Relación</b> | <b>País</b> | <b>Vencimiento</b> | <b>Descripción de la Transacción</b> | <b>31.12.2020<br/>M\$</b> | <b>31.12.2019<br/>M\$</b> |
|-----------------|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Unidad S.A.     | Grupo empresarial                | Chile       | Menos de 90 días   | <b>Cuenta Corriente Mercantil</b>    | -                         | 150.000                   |
| <b>Total</b>    |                                  |             |                    |                                      | -                         | 150.000                   |

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

**b) Transacciones**

| <b>Sociedad</b>     | <b>Naturaleza de la Relación</b> | <b>País</b> | <b>Vencimiento</b> | <b>Descripción de la Transacción</b> | <b>31.12.2020</b>    |                                    | <b>31.12.2019</b>    |                                    |
|---------------------|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
|                     |                                  |             |                    |                                      | <b>Monto<br/>M\$</b> | <b>Efecto en Resultado<br/>M\$</b> | <b>Monto<br/>M\$</b> | <b>Efecto en Resultado<br/>M\$</b> |
| Unidad Capital S.A. | Grupo empresarial                | Chile       | Menos de 90 días   | Cesión derechos y recompras          | -                    | (119.701)                          | -                    | (467.898)                          |
| Unidad S.A.         | Accionista                       | Chile       | Más de 1 año       | Cuenta Corriente Mercantil           | -                    | -                                  | 150.000              | -                                  |
| <b>Total</b>        |                                  |             |                    |                                      | -                    | (119.701)                          | 150.000              | (467.898)                          |

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

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### c) 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:

| <b>Cargo</b>    | <b>N° de Ejecutivos<br/>30.06.2020</b> | <b>N° de Ejecutivos<br/>31.12.2019</b> |
|-----------------|--|--|
| Directores      | 4                                      | 4                                      |
| Presidente      | 1                                      | 1                                      |
| Gerente General | 1                                      | 1                                      |
| Total           | <u>6</u>                               | <u>6</u>                               |

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2020 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$142.613, y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$51.300.

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

Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificadas como mantenidas para la venta. Corresponden en su totalidad a viviendas recuperadas de contratos fallidos.

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

| <b>Dirección Casa</b>   | <b>Fecha de<br/>Baja</b> | <b>Total<br/>M\$</b> |
|---|--------------------------|----------------------|
| Pasaje La Laguna N°341, Conjunto Los Dominicos, Chillán Viejo         | 02.2019                  | 22.066               |
| Pasaje Nuevo 16 N°092, Villa Santa Teresita, San Felipe               | 07.2019                  | 15.310               |
| Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Rios            | 12.2019                  | 20.182               |
| Avenida Circunvalación 575 Depto 402-C, Curicó                        | 12.2020                  | 18.171               |
| Humberto Diaz Casanueva 1740, Conjunto Villa Bicentenario 1, Coronel  | 12.2020                  | 13.909               |
| Hermano Tomas Darbois N°180 Depto 404, Cond. Hnos Maristas, Los Andes | 12.2020                  | 21.280               |
| Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2020                   |                          | <u>110.918</u>       |



## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

| Dirección Casa   | Fecha de Baja | Total M\$      |
|--|---------------|----------------|
| Gustavo Cabello Olguin No 835, Depto 602 Brisas de Kenedy, Est 57          | 12.2017       | 31.595         |
| Pasaje La Laguna N°341, Conjunto Los Dominicos, Chillán Viejo              | 02.2019       | 22.066         |
| Pasaje Nuevo 16 N°092, Villa Santa Teresita, San Felipe                    | 07.2019       | 15.310         |
| Fundación Municipal Pedro Miranda Valques 2194 Mirador de Castro, Castro   | 07.2019       | 17.409         |
| Las Violetas 726, Depto 106, Población Cardenal Silva Henriquez, Quilicura | 09.2019       | 10.478         |
| Condell N°696 Depto 814 Edificio 1 Condominio San Sebastian, La Cisterna   | 09.2019       | 17.206         |
| Hermano Tomas Barbois N°170 Depto 406, Cond. Hnos Maristas, Los Andes      | 10.2019       | 16.505         |
| Lago Riñihue 1255, Depto 1009 Torre A, Cond. Vista Sta Julia, Viña del Mar | 10.2019       | 21.748         |
| Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Rios                 | 12.2019       | 20.182         |
| Pasaje Buenos Aires 188, Cond. Camino Real Graneros, Rancagua              | 09.2019       | 16.218         |
| Hermano Tomas Barbois N°160 Depto 502, Cond. Hnos Maristas, Los Andes      | 08.2019       | 16.306         |
| Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2019                        |               | <u>205.023</u> |

### Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes

En el cuadro siguiente se presenta los activos corrientes (Contratos de leasing) por tramos de morosidad, la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes al 31 de diciembre del 2020.

| Tramos de Morosidad | Clientes cartera | Monto Cartera Saldo Insoluto M\$ |
|---------------------|------------------|----------------------------------|
| Al día              | 417              | 168.022                          |
| 1-30 días           | 19               | 8.594                            |
| 31-60 días          | 16               | 8.823                            |
| 61-90 días          | 9                | 5.360                            |
| 91-120 días         | 10               | 5.724                            |
| 121-150 días        | 7                | 5.608                            |
| 151-180 días        | 8                | 4.346                            |
| 181-210 días        | 9                | 7.131                            |
| 211- 250 días       | 7                | 4.820                            |
| > 250 días          | 97               | 134.073                          |
| <b>Total</b>        | <b>599</b>       | <b>352.501</b>                   |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes (Continuación)

En este cuadro la mora se presenta clasificada de acuerdo a la morosidad más antigua de cada cliente, es decir si un cliente tiene una morosidad de 3 cuotas, la totalidad de las cuotas se presenta en el tramo de 61 – 90 días y así para el resto de los tramos.

Cabe señalar que la ley 19.281, ley que establece las normas sobre los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, define que dichos contratos no pueden ser repactados.

En el cuadro siguiente se presentan los activos corrientes (Contratos de leasing) vigentes al 31 de diciembre del 2020

|              | <b>Valor Nominal<br/>M\$</b> | <b>Intereses por recibir<br/>M\$</b> | <b>Corto Plazo Valor Presente<br/>M\$</b> |
|--------------|------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Total</b> | 14.048.052                   | 316.817                              | 14.364.869                                |

En el cuadro siguiente se presentan los contratos de leasing por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2020

| <b>Contratos de leasing por cobrar</b> | <b>N°de clientes</b> | <b>Monto Cartera M\$</b> |
|--|----------------------|--------------------------|
| Protestados                            | -                    | -                        |
| En cobranza judicial                   | 147                  | 2.678.336                |

En los contratos de arriendo con promesa de compraventa, no se provisiona por dos razones:

- 1.- De acuerdo a ley 19.281, todos los contratos de leasing habitacional tienen garantía de remate, que en caso que el prominente comprador, no cumpla con el pago de las cuotas, cayendo el default, la propiedad se puede rematar, en donde el Estado asegura la cobertura del 100% del saldo insoluto.
- 2.- La evidencia empírica de los últimos tres años muestra que el precio de venta de las viviendas recuperadas, es un 42,5% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes (Continuación)

En el cuadro siguiente se presenta los activos corrientes (Contratos de leasing) por tramos de morosidad, la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes al 31 de diciembre del 2019

| <b>Tramos de Morosidad</b> | <b>Clientes cartera</b> | <b>Monto Cartera Saldo Insoluto M\$</b> |
|----------------------------|-------------------------|---|
| Al día                     | 337                     | 48.557                                  |
| 1-30 días                  | 31                      | 19.745                                  |
| 31-60 días                 | 19                      | 13.346                                  |
| 61-90 días                 | 11                      | 6.513                                   |
| 91-120 días                | 17                      | 12.633                                  |
| 121-150 días               | 14                      | 9.664                                   |
| 151-180 días               | 14                      | 8.750                                   |
| 181-210 días               | 9                       | 5.873                                   |
| 211- 250 días              | 14                      | 9.951                                   |
| > 250 días                 | 58                      | 64.574                                  |
| <b>Total</b>               | <b>525</b>              | <b>199.606</b>                          |

En el cuadro anterior la mora se presenta clasificada de acuerdo a la morosidad más antigua de cada cliente, es decir si un cliente tiene una morosidad de 3 cuotas, la totalidad de las cuotas se presenta en el tramo de 61 – 90 días y así para el resto de los tramos.

Cabe señalar que la ley 19.281, ley que establece las normas sobre los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, define que dichos contratos no pueden ser repactados.

En el cuadro siguiente se presentan los activos no corrientes (Contratos de leasing) por tramos, la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes al 31 de diciembre del 2019

|              | <b>Valor Nominal M\$</b> | <b>Intereses por recibir M\$</b> | <b>Corto Plazo Valor Presente M\$</b> |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Total</b> | <b>10.374.232</b>        | <b>216.090</b>                   | <b>10.590.322</b>                     |

En el cuadro siguiente se presentan los contratos de leasing corrientes por cobrar de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2019

| <b>Contratos de leasing por cobrar</b> | <b>N° de clientes</b> | <b>Monto Cartera M\$</b> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Protestados                            | -                     | -                        |
| En cobranza judicial                   | 129                   | 2.311.498                |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes (Continuación)

En los contratos de arriendo con promesa con promesa compraventa, no se provisiona por dos razones:

1.- De acuerdo a ley 19.281, todos los contratos de leasing habitacional tienen garantía de remate, que en caso que el prominente comprador, no cumpla con el pago de las cuotas, cayendo el default, la propiedad se puede rematar, en donde el Estado asegura la cobertura del 100% del saldo insoluto.

2.- La evidencia empírica de los últimos tres años muestra que el precio de venta de las viviendas recuperadas, es un 42,5% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

### Nota 11 - Activos Intangibles

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

| <b>Conceptos</b>         | <b>2020</b><br><b>M\$</b> | <b>2019</b><br><b>M\$</b> |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Software de Contabilidad | -                         | 504                       |
| Total                    | <u>-</u>                  | <u>504</u>                |

### Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo

a) La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

| <b>Conceptos</b>        | <b>2020</b><br><b>M\$</b> | <b>2019</b><br><b>M\$</b> |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Equipos computacionales | 19.805                    | 17.568                    |
| Muebles y útiles        | 25.284                    | 25.284                    |
| Instalaciones           | 126.984                   | 169.333                   |
| Depreciación acumulada  | (19.204)                  | (13.560)                  |
| Total                   | <u>152.869</u>            | <u>198.625</u>            |

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo (Continuación)**

- b) Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2020 y 2019, fueron los siguientes:

| <b>Detalle</b>                   | <b>Planta y Equipos<br/>M\$</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Saldo inicial al 01.01.2020      | 198.625                         |
| Adiciones                        | 2.237                           |
| Amortización Instalaciones       | (42.349)                        |
| Gasto por depreciación           | (5.644)                         |
| <b>Saldo final al 31.12.2020</b> | <b>152.869</b>                  |

| <b>Detalle</b>                   | <b>Planta y Equipos<br/>M\$</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Saldo inicial al 01.01.2019      | 9.501                           |
| Adiciones                        | 221.824                         |
| Amortización Instalaciones       | (27.729)                        |
| Gasto por depreciación           | (4.971)                         |
| <b>Saldo final al 31.12.2019</b> | <b>198.625</b>                  |

- c) La Sociedad reconoció un activo por arrendamiento financiero y operacional y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2020, de acuerdo con el siguiente detalle:

| <b>Detalle</b>                             | <b>Edificios<br/>M\$</b> |
|--|--------------------------|
| <b>Activos por bienes en arrendamiento</b> |                          |
| Saldo al 1 de enero de 2020                | 290.390                  |
| Adicionales                                | -                        |
| Depreciación ejercicio                     | (46.550)                 |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>    | <b>243.840</b>           |

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Obligación por contratos de arriendos, corriente</b> |               |
| Saldo al 1 de enero de 2020                             | 75.745        |
| Constitución de obligación                              | -             |
| Pagos aplicados   | -             |
| Intereses y reajustes                                   | 3.351         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>                 | <b>79.096</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Obligación por contratos de arriendos, no corrientes</b> |                |
| Saldo al 1 de enero de 2020                                 | 239.434        |
| Constitución de obligación                                  | -              |
| Pagos aplicados   | (68.255)       |
| Intereses y reajustes                                       | -              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>                     | <b>171.179</b> |

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

**Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo (Continuación)**

- d) La administradora reconoció un activo por arrendamiento financiero y operacional y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2019, de acuerdo con el siguiente detalle :

| <b>Detalle</b>  | <b>Edificios<br/>M\$</b> |
|---|--------------------------|
| <b>Activos por bienes en arrendamiento</b>                  |                          |
| Saldo al 1 de enero de 2019                                 | -                        |
| Adicionales   | 364.668                  |
| Depreciación ejercicio                                      | (74.278)                 |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>                     | <b>290.390</b>           |
| <b>Obligación por contratos de arriendos, corriente</b>     |                          |
| Saldo al 1 de enero de 2019                                 | -                        |
| Constitución de obligación                                  | 75.745                   |
| Pagos aplicados   | -                        |
| Intereses y reajustes                                       | -                        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>                     | <b>75.745</b>            |
| <b>Obligación por contratos de arriendos, no corrientes</b> |                          |
| Saldo al 1 de enero de 2019                                 | -                        |
| Constitución de obligación                                  | 280.533                  |
| Pagos aplicados   | (52.450)                 |
| Intereses y reajustes                                       | 11.351                   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>                     | <b>239.434</b>           |

**Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes**

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

| <b>Detalle</b>                                 | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Préstamos bancarios corrientes                 | 13.472.455          | 10.115.119          |
| <b>Total</b>                                   | <b>13.472.455</b>   | <b>10.115.119</b>   |
| <b>Detalle</b>                                 |                     |                     |
|  | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
| Préstamos bancarios no corrientes              | 198.023             | -                   |
| <b>Total</b>                                   | <b>198.023</b>      | <b>-</b>            |
| <b>Detalle</b>                                 |                     |                     |
|  | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
| Préstamos bancarios corrientes y no corrientes | 13.670.478          | 10.115.119          |
| <b>Total</b>                                   | <b>13.670.478</b>   | <b>10.115.119</b>   |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2020

| Banco         | Moneda | Pais de Origen | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco    | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2020 M\$ |
|---------------|--------|----------------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| ITAU          | Peso   | Chile          | 30.01.2017 | 0,32%        | 3,80%         | 76.645.030-k | Bullet               | 22.01.2021  | 152.425                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 24.03.2016 | 0,30%        | 3,61%         | 76.645.030-k | Bullet               | 10.03.2021  | 505.568                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 13.02.2018 | 0,32%        | 3,80%         | 76.645.030-k | Bullet               | 14.01.2021  | 254.253                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 05.07.2018 | 0,29%        | 3,50%         | 76.645.030-k | Bullet               | 23.03.2021  | 282.753                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 09.10.2020 | 0,37%        | 4,40%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 06.02.2021  | 303.043                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.09.2020 | 0,36%        | 4,31%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 21.03.2021  | 242.643                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 25.11.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 24.05.2021  | 185.851                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 23.09.2020 | 0,39%        | 4,66%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 21.03.2021  | 384.870                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.11.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 20.05.2021  | 331.307                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.06.2020 | 0,38%        | 4,56%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 16.04.2021  | 469.416                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.11.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 29.05.2021  | 331.307                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.06.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 27.03.2021  | 471.037                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 28.10.2020 | 0,38%        | 4,50%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 23.04.2021  | 246.960                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 18.12.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 16.06.2021  | 390.648                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 04.12.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 02.06.2021  | 321.104                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 12.08.2020 | 0,41%        | 4,87%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 08.01.2021  | 208.910                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 18.11.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 17.05.2021  | 189.033                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 12.06.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 08.01.2021  | 258.303                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 30.12.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 28.06.2021  | 520.066                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 18.08.2020 | 0,41%        | 4,86%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 15.02.2021  | 473.475                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 11.11.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 10.05.2021  | 201.278                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 12.06.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 08.05.2021  | 256.720                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 29.10.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 26.04.2021  | 398.180                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 10.12.2020 | 0,38%        | 4,60%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 07.06.2021  | 320.859                 |
| Consortio     | Peso   | Chile          | 08.09.2020 | 0,41%        | 4,87%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 07.03.2021  | 284.318                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 28.07.2020 | 0,28%        | 3,36%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 24.01.2021  | 101.456                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 09.09.2019 | 0,28%        | 3,36%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 28.01.2021  | 227.261                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 24.03.2020 | 0,28%        | 3,36%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 24.02.2021  | 226.551                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 05.11.2020 | 0,27%        | 3,24%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 04.05.2021  | 318.598                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 28.08.2020 | 0,36%        | 4,32%         | 97.036.000-K | Bullet               | 10.02.2021  | 304.500                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 14.09.2020 | 0,36%        | 4,32%         | 97.036.000-K | Bullet               | 13.03.2021  | 202.592                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 25.09.2020 | 0,36%        | 4,32%         | 97.036.000-K | Bullet               | 23.03.2021  | 202.328                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 31.07.2020 | 0,36%        | 4,32%         | 97.036.000-K | Bullet               | 27.01.2021  | 305.508                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 25.06.2020 | 0,37%        | 4,44%         | 97.036.000-K | Bullet               | 11.01.2021  | 400.493                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 17.07.2020 | 0,36%        | 4,32%         | 97.036.000-K | Bullet               | 13.01.2021  | 204.008                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 29.12.2020 | 0,35%        | 4,20%         | 97.036.000-K | Bullet               | 22.06.2021  | 300.070                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 15.07.2020 | 0,33%        | 3,96%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 25.06.2021  | 175.038                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 02.01.2020 | 0,33%        | 3,96%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 24.03.2021  | 200.044                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 02.01.2020 | 0,33%        | 3,96%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 22.06.2021  | 185.041                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 27.01.2020 | 0,39%        | 4,68%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 20.01.2021  | 204.160                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 18.05.2020 | 0,26%        | 3,12%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 31.03.2021  | 352.730                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 14.04.2020 | 0,26%        | 3,12%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 31.03.2021  | 327.535                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 14.04.2020 | 0,26%        | 3,12%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 31.03.2021  | 327.535                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 25.09.2020 | 0,29%        | 3,48%         | 97.030.000-7 | Cuotas               | 25.09.2024  | 136.002                 |
| Internacional | Peso   | Chile          | 23.11.2020 | 0,39%        | 4,68%         | 97.011.000-3 | Cuotas               | 24.11.2022  | 130.913                 |
| BCI           | Peso   | Chile          | 21.10.2021 | 0,47%        | 5,64%         | 97.006.000-6 | Bullet               | 15.02.2021  | 505.562                 |
| BCI           | Peso   | Chile          | 17.08.2020 | 0,36%        | 4,29%         | 97.006.000-6 | Bullet               | 12.02.2021  | 150.203                 |
| <b>Total</b>  |        |                |            |              |               |              |                      |             | <b>13.472.455</b>       |

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2020, se devengaron M\$ 601.300 de intereses.

**UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

**b) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020**

| Banco         | Moneda | Pais de Origen | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco   | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2020 M\$ |
|---------------|--------|----------------|------------|--------------|---------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| Estado        | Peso   | Chile          | 25.09.2020 | 0,29%        | 3,48%         | 97.030.000- | Cuotas               | 25.09.2024  | 40.639                  |
| Internacional | Peso   | Chile          | 23.11.2020 | 0,39%        | 4,68%         | 97.011.000- | Cuotas               | 24.11.2022  | 157.384                 |
| <b>Total</b>  |        |                |            |              |               |             |                      |             | <b>198.023</b>          |

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2020, se devengaron M\$ 17.745 de intereses.

**c) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020**

El presente cuadro presenta la deuda bancaria según tramos de vencimientos

**Montos de deuda según tramos M\$**

| 0 - 90 días | 90 días a 1 año | 1 - 3 años | 3 - 5 años | Mas de 5 años | Total      |
|-------------|-----------------|------------|------------|---------------|------------|
| 8.064.065   | 5.408.390       | 198.023    | -          | -             | 13.670.478 |

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2020:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
|                                    | <b>M\$</b>        |
| <b>Saldo Inicial al 01-01.2020</b> | 10.115.119        |
| <b>Mas</b>                         |                   |
| Créditos Obtenidos                 | 17.351.743        |
| Provisión de Intereses             | 619.045           |
| <b>Menos</b>                       |                   |
| Pagos de Créditos                  | (10.368.229)      |
| Intereses Pagados                  | (691.348)         |
| Otros Cargos                       | (3.355.852)       |
| <b>Total</b>                       | <b>13.670.478</b> |



## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### d) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019

| Banco         | Moneda | Pais de origen | Inicio     | Tasa Mensual | Tasa Efectiva | RUT Banco    | Tipo de Amortización | Vencimiento | Saldo al 31.12.2019 M\$ |
|---------------|--------|----------------|------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| ITAU          | Peso   | Chile          | 30.01.2017 | 0,47%        | 5,64%         | 76.645.030-k | Bullet               | 04.02.2020  | 153.320                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 24.03.2016 | 0,44%        | 5,28%         | 76.645.030-k | Bullet               | 13.03.2020  | 507.627                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 13.02.2018 | 0,47%        | 5,64%         | 76.645.030-k | Bullet               | 23.01.2020  | 255.534                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          | 05.07.2018 | 0,44%        | 5,28%         | 76.645.030-k | Bullet               | 20.03.2020  | 283.696                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 11.10.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 08.04.2020  | 303.650                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 30.09.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 23.03.2020  | 304.140                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 13.03.2019 | 0,50%        | 6,00%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 12.02.2020  | 14.063                  |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 06.11.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 04.05.2020  | 236.946                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 26.04.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 10.04.2020  | 313.634                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 26.04.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 20.04.2020  | 313.220                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 29.11.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 27.05.2020  | 221.046                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 27.12.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 23.06.2020  | 400.232                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 10.04.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 01.04.2020  | 202.552                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 13.03.2019 | 0,50%        | 6,00%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 11.03.2020  | 203.567                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 08.03.2019 | 0,50%        | 6,00%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 04.03.2020  | 305.700                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 20.03.2019 | 0,50%        | 6,00%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 14.03.2020  | 203.467                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 16.10.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 03.02.2020  | 252.856                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 16.10.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 13.04.2020  | 252.856                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 26.12.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 08.06.2020  | 400.297                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 29.11.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 07.05.2020  | 221.023                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 29.11.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 17.05.2020  | 221.023                 |
| Consorcio     | Peso   | Chile          | 26.12.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 99.500.410-0 | Bullet               | 22.05.2020  | 340.247                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 22.12.2017 | 0,48%        | 5,76%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 08.02.2020  | 102.199                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 09.09.2019 | 0,40%        | 4,80%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 27.02.2020  | 227.315                 |
| Security      | Peso   | Chile          | 09.09.2019 | 0,40%        | 4,80%         | 97.053.000-2 | Bullet               | 05.03.2020  | 227.315                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 07.10.2019 | 0,43%        | 5,16%         | 97.036.000-K | Bullet               | 04.04.2020  | 303.579                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 12.09.2019 | 0,43%        | 5,16%         | 97.036.000-K | Bullet               | 10.03.2020  | 203.096                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 13.09.2019 | 0,43%        | 5,16%         | 97.036.000-K | Bullet               | 05.03.2020  | 203.067                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 05.11.2019 | 0,43%        | 5,16%         | 97.036.000-K | Bullet               | 03.05.2020  | 302.365                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 07.11.2019 | 0,43%        | 5,16%         | 97.036.000-K | Bullet               | 05.05.2020  | 302.279                 |
| Santander     | Peso   | Chile          | 14.11.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 97.036.000-K | Bullet               | 12.05.2020  | 201.380                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 12.07.2019 | 0,42%        | 5,04%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 08.01.2020  | 179.125                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 21.08.2019 | 0,39%        | 4,68%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 27.03.2020  | 254.215                 |
| Chile         | Peso   | Chile          | 31.07.2019 | 0,39%        | 4,68%         | 97.004.000-5 | Bullet               | 27.01.2020  | 203.900                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 22.11.2019 | 0,45%        | 5,40%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 20.02.2020  | 241.368                 |
| Estado        | Peso   | Chile          | 18.11.2019 | 0,49%        | 5,88%         | 97.030.000-7 | Bullet               | 16.02.2020  | 110.755                 |
| BCI           | Peso   | Chile          | 18.10.2019 | 0,46%        | 5,52%         | 97.006.000-6 | Bullet               | 16.01.2020  | 318.506                 |
| BCI           | Peso   | Chile          | 04.11.2019 | 0,50%        | 6,00%         | 97.006.000-6 | Bullet               | 13.01.2020  | 489.426                 |
| Internacional | Peso   | Chile          | 09.10.2019 | 0,42%        | 5,04%         | 97.011.000-3 | Bullet               | 06.04.2020  | 303.414                 |
| ITAU          | Peso   | Chile          |            |              |               |              | Linea de crédito     |             | 31.119                  |
| <b>Total</b>  |        |                |            |              |               |              |                      |             | <b>10.115.119</b>       |

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2019, se devengaron M\$ 683.383 de intereses.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### b) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019 (continuación)

El presente cuadro presenta la deuda bancaria según tamos de vencimientos }

#### Montos de deuda según tramos M\$

| 0 - 90 días | 90 días a 1 año | 1 - 3 años | 3 - 5 años | Mas de 5 años | Total      |
|-------------|-----------------|------------|------------|---------------|------------|
| 5.275.376   | 4.839.743       | -          | -          | -             | 10.115.119 |

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2019:

|                                 | M\$          |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Saldo Inicial 01-01-2019</b> | 10.008.299   |
| <b>Mas</b>                      |              |
| Créditos Obtenidos              | 15.777.664   |
| Provisión de Intereses          | 753.754      |
| <b>Menos</b>                    |              |
| Pagos de Créditos               | (13.524.451) |
| Intereses Pagados               | (385.504)    |
| Otros Cargos                    | (2.514.643)  |
| <b>Total</b>                    | 10.115.119   |

### Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

| Conceptos                                   | 2020<br>M\$ | 2019<br>M\$ |
|---|-------------|-------------|
| Proveedores                                 | 26.286      | 277.853     |
| Acreedores varios                           | 161.192     | 544.454     |
| Seguros                                     | 77.728      | 91.559      |
| Cuentas por pagar Inmobiliarias ó Viviendas | 4.505.408   | 4.958.923   |
| Retenciones                                 | 14.807      | 15.409      |
| Total                                       | 4.785.421   | 5.888.198   |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

El siguiente cuadro presenta las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2020:

| Proveedores de pago al día               | Montos según plazo de pago M\$ |                |                |         |          |           | Total            | Período<br>Prom. de pago (días) |
|--|--------------------------------|----------------|----------------|---------|----------|-----------|------------------|---------------------------------|
|  | Hasta 30 días                  | 31 -60         | 61- 90         | 91- 120 | 121- 365 | 366 y más |                  |                                 |
| Viviendas por pagar                      | 977.774                        | 887.685        | 847.531        | -       | -        | -         | 2.712.990        | 72 días                         |
| Proveedores, acreedores varios y seguros | 265.206                        | -              | -              | -       | -        | -         | 265.206          |                                 |
| Retenciones                              | 14.807                         | -              | -              | -       | -        | -         | 14.807           |                                 |
| <b>Total</b>                             | <b>1.257.787</b>               | <b>887.685</b> | <b>847.531</b> |         |          |           | <b>2.993.003</b> |                                 |

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2020:

#### Proveedores con plazos vencidos

| Tipo de proveedor                        | Montos según días vencidos M\$ |                |               |                |          |           | Total            |
|--|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------|-----------|------------------|
|  | Hasta 30 días                  | 31 -60         | 61- 90        | 91- 120        | 121- 180 | 181 y más |                  |
| Viviendas por pagar                      | 992.951                        | 612.749        | 82.850        | 103.868        | -        | -         | 1.792.418        |
| Proveedores, acreedores varios y seguros | -                              | -              | -             | -              | -        | -         | -                |
| Otros                                    | -                              | -              | -             | -              | -        | -         | -                |
| <b>Total</b>                             | <b>992.951</b>                 | <b>612.749</b> | <b>82.850</b> | <b>103.868</b> | <b>-</b> | <b>-</b>  | <b>1.792.418</b> |

En los cuadros anteriores se considerará el plazo vencido como los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre los estados financieros.

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2019:

#### Proveedores de pago al día

| Tipo de proveedor                        | Montos según plazo de pago M\$ |                  |                |                |          |           | Total            | Período<br>Prom. de pago (días) |
|--|--------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------|-----------|------------------|---------------------------------|
|  | Hasta 30 días                  | 31 -60           | 61- 90         | 91- 120        | 121- 365 | 366 y más |                  |                                 |
| Viviendas por pagar                      | 1.000.967                      | 1.009.381        | 876.211        | 766.942        | -        | -         | 3.653.501        | 72 días                         |
| Proveedores, acreedores varios y seguros | 913.866                        | -                | -              | -              | -        | -         | 913.866          |                                 |
| Retenciones                              | 15.409                         | -                | -              | -              | -        | -         | 15.409           |                                 |
| <b>Total</b>                             | <b>1.930.242</b>               | <b>1.009.381</b> | <b>876.211</b> | <b>766.942</b> |          |           | <b>4.582.776</b> |                                 |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar (continuación)

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2019:

#### Proveedores con plazos vencidos

| Tipo de proveedor                        | Montos según días vencidos M\$ |               |               |         |          |           | Total            |
|--|--------------------------------|---------------|---------------|---------|----------|-----------|------------------|
|  | Hasta 30 días                  | 31 -60        | 61- 90        | 91- 120 | 121- 180 | 181 y más |                  |
| Viviendas por pagar                      | 1.203.495                      | 73.553        | 28.374        | -       | -        | -         | 1.305.422        |
| Proveedores, acreedores varios y seguros | -                              | -             | -             | -       | -        | -         | -                |
| Otros                                    | -                              | -             | -             | -       | -        | -         | -                |
| <b>Total</b>                             | <b>1.203.495</b>               | <b>73.553</b> | <b>28.374</b> |         |          |           | <b>1.305.422</b> |

En los cuadros anteriores se considerará el plazo vencido como los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre los estados financieros.

### Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

#### a. Provisión Beneficios a Empleados

|                      | 2020<br>M\$    | 2019<br>M\$    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Provisión Bonos      | 135.542        | 215.072        |
| Provisión Vacaciones | 67.117         | 54.801         |
| <b>Total</b>         | <b>202.659</b> | <b>269.873</b> |

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

|                         | 2020<br>M\$    | 2019<br>M\$    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Saldo de apertura       | 269.873        | 107.615        |
| Adicionales             |                |                |
| Provisión de vacaciones | 23.084         | 15.488         |
| Provisión de Bonos      | 93.509         | 396.532        |
| Usadas                  | (183.807)      | (249.762)      |
| <b>Saldo</b>            | <b>202.659</b> | <b>269.873</b> |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

#### b. Otras Provisiones

|   | <b>2020</b><br><b>M\$</b> | <b>2019</b><br><b>M\$</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing) | 193.516                   | 541.401                   |
| Dividendos  | 442.576                   | 376.270                   |
| Otras Provisiones                                     | 113.878                   | 123.833                   |
| Total   | <u>749.970</u>            | <u>1.041.504</u>          |

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

|   | <b>2020</b><br><b>M\$</b> | <b>2019</b><br><b>M\$</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Saldo de apertura                                     | <u>1.041.504</u>          | <u>818.380</u>            |
| Adicionales   |                           |                           |
| Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing) | -                         | 141.228                   |
| Dividendos  | 442.576                   | 376.270                   |
| Otras provisiones                                     | 550.465                   | 469.750                   |
| Usadas  | <u>(1.284.575)</u>        | <u>(764.124)</u>          |
| Saldo   | <u>749.970</u>            | <u>1.041.504</u>          |

### Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

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

| <b>Conceptos</b>            | <b>2020</b><br><b>M\$</b> | <b>2019</b><br><b>M\$</b> |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| PPM                         | (75.969)                  | (66.276)                  |
| Impuesto a la renta         | 576.804                   | 516.787                   |
| Impuesto único              | 54.382                    | 46.630                    |
| Impuestos segunda categoría | 699                       | 1.289                     |
| I.V.A Débito Fiscal         | 1.050                     | 1.062                     |
| Total                       | <u>556.966</u>            | <u>499.492</u>            |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

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

| Conceptos                  | 2020<br>M\$      | 2019<br>M\$    |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Impuesto Diferido (activo) | -                | -              |
| Otros (activo)             | -                | -              |
| Gastos activados (pasivo)  | (154.640)        | (4.082)        |
| Total                      | <u>(154.640)</u> | <u>(4.082)</u> |

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

| Conceptos                 | 2020<br>M\$      | 2019<br>M\$      |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Impuestos diferidos netos | (150.558)        | 141.990          |
| Impuesto renta            | (577.107)        | (515.972)        |
| Total                     | <u>(727.665)</u> | <u>(373.982)</u> |

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

| Detalle   | Tasa<br>% | 2020<br>M\$ | Tasa<br>% | 2019<br>M\$ |
|---|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Resultado antes de impuesto a la renta          |           | 2.202.918   |           | 1.628.215   |
| Gasto por impuestos utilizando la tasa legal    | 27,00     | 594.788     | 27,00     | 439.618     |
| Otros incrementos (decrementos)                 | 6,03      | 132.877     | (4,03)    | (65.636)    |
| Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva |           | 727.665     |           | 373.982     |
| Tasa Efectiva                                   | 33,03     |             | 22,97     |             |

### Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

| Activos   | Moneda | 2020<br>M\$       | 2019<br>M\$       |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo               | Pesos  | 559.032           | 77.083            |
| Otros Activos Financieros corrientes              | UF     | 14.364.869        | 10.590.322        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar   | UF     | 10.179.024        | 10.938.928        |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas       | Pesos  | -                 | 150.000           |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta    | Pesos  | 110.918           | 205.023           |
| Activos intangibles                               | Pesos  | -                 | 504               |
| Propiedades, plantas y equipos                    | Pesos  | 152.869           | 198.625           |
| Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento | UF     | 243.840           | 290.390           |
| Activos por impuestos diferidos                   | Pesos  | -                 | -                 |
| Total Activos                                     |        | <u>25.610.552</u> | <u>22.450.875</u> |

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

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

| Pasivos  | Moneda | 2020<br>M\$       | 2019<br>M\$       |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Otros pasivos financieros                                  | Pesos  | 13.472.455        | 10.115.119        |
| Pasivos por impuestos                                      | Pesos  | 556.966           | 499.492           |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar              | Pesos  | 4.785.421         | 5.888.198         |
| Provisión beneficios a empleados                           | Pesos  | 202.659           | 269.873           |
| Otras provisiones  | Pesos  | 749.970           | 1.041.504         |
| Obligaciones Contrato de Arrendamientos, corrientes        | UF     | 79.096            | 75.745            |
| <b>Total Pasivos Corrientes</b>                            |        | <b>19.846.567</b> | <b>17.889.931</b> |
| Otros pasivos financieros no corrientes                    |        | 198.023           | -                 |
| Pasivos por impuestos diferidos                            |        | 154.640           | 4.082             |
| Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes | UF     | 171.179           | 239.434           |
| <b>Total Pasivos</b>                                       |        | <b>20.370.409</b> | <b>18.133.447</b> |

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

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

| Concepto   | 2020<br>M\$       | 2019<br>M\$       |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos por arriendo                              | 766.956           | 467.547           |
| Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional   | 13.647.201        | 22.543.890        |
| Ingresos venta BVL                                 | 11.896.379        | 8.692.022         |
| Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales) | 278.679           | 379.119           |
| <b>Total</b>                                       | <b>26.589.215</b> | <b>32.082.578</b> |

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

| Concepto                                       | 2020<br>M\$         | 2019<br>M\$         |
|--|---------------------|---------------------|
| Costos por venta carteras Leasing Habitacional | (11.341.797)        | (19.386.312)        |
| Costo venta BVL                                | (10.989.238)        | (8.497.790)         |
| Otros costos (*)                               | (939.760)           | (1.045.177)         |
| <b>Total</b>                                   | <b>(23.270.795)</b> | <b>(28.929.279)</b> |

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

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 19 - Gastos de Administración

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

| <b>Concepto</b>                          | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Remuneraciones Administración de Activos | (228.633)           | (182.772)           |
| Asesorías Externas                       | (265.965)           | (280.046)           |
| Arriendos                                | (15.002)            | (25.835)            |
| Remuneraciones                           | (646.702)           | (941.973)           |
| Gastos Legales                           | (89.434)            | (129.601)           |
| Marketing                                | (23.757)            | (36.544)            |
| Gastos de Oficina                        | (79.364)            | (104.580)           |
| Depreciación por Bienes Arrendados       | (81.583)            | (77.182)            |
| Otros (*)                                | (111.261)           | (78.177)            |
| Total                                    | <u>(1.541.701)</u>  | <u>(1.856.710)</u>  |

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

### Nota 20 - Otros Gastos

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

| <b>Concepto</b>                | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Gastos Bancarios               | (50.676)            | (56.876)            |
| Seguros por cuenta de terceros | (589.473)           | (467.242)           |
| Donaciones                     | (20.000)            | -                   |
| Total                          | <u>(660.149)</u>    | <u>(524.118)</u>    |

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

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

| <b>Concepto</b>             | <b>2020<br/>M\$</b> | <b>2019<br/>M\$</b> |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos Venta de Viviendas | <u>55.486</u>       | <u>128.194</u>      |
| Total                       | <u>55.486</u>       | <u>128.194</u>      |



## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

| Concepto                        | 2020<br>M\$      | 2019<br>M\$      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Intereses fondo mutuo           | 5.209            | 22.757           |
| Intereses penales y honorarios  | 7.349            | 12.500           |
| Ingresos activados originación  | 253.667          | 272.361          |
| Seguros y Administración de CLH | 807.347          | 639.411          |
| Otros Ingresos (*)              | 384.287          | 301.913          |
| Total                           | <u>1.457.859</u> | <u>1.248.942</u> |

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

### Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

| Concepto             | 2020<br>M\$    | 2019<br>M\$    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Cuentas por cobrar   | 46.090         | 38.789         |
| Contratos de Leasing | 145.957        | 123.202        |
| Total                | <u>192.047</u> | <u>161.991</u> |

### Nota 24 - Sanciones

#### a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han aplicado sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero a la Sociedad, sus directores o administradores.

#### b) De otras autoridades administrativas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### 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 IFRS 9. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

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

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

#### a) **Políticas de cobranza**

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

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

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

#### b) **Seguimiento de morosidad**

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

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

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 25 – Riesgos (continuación)

#### c) Riesgo de crédito

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

Con respecto al riesgo de mora de los contratos de leasing originados, Unidad realiza una exhaustiva evaluación de cada uno de sus clientes, basándose en una política de evaluación conocida y aprobada por sus directores, similar a la utilizada en la banca en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Nuestras operaciones en promedio tienen una relación leasing/garantía del 65% al momento de la originación, lo que permite tener una excelente cobertura en los casos de incumplimiento de los contratos.

La evidencia empírica de la venta de las propiedades de los últimos tres años, de aquellos contratos que no han llegado a término, muestra en promedio una cobertura de más del 100% del saldo insoluto. Esto quiere decir que el monto recaudado por la venta de la propiedad alcanza más que para cubrir el saldo insoluto del contrato de leasing.

Adicionalmente, el gobierno a través del Ministerio de Vivienda otorga un seguro de garantía de remate para aquellos contratos que tienen subsidio (más del 98% de la cartera de Unidad) y que hayan caído en incumplimiento en sus pagos. La garantía de remate se refiere a que, en caso de un eventual remate, por incumplimiento en los pagos, en que el monto recaudado por la venta de la propiedad no alcance a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el Ministerio de Vivienda cubrirá la diferencia, cubriendo así cualquier tipo de riesgo crediticio.

#### 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.

## UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### Nota 25 – Riesgos (continuación)

#### d) Riesgo de liquidez (continuación)

| <b>Moneda Local</b>      | <b>Hasta 7<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 15<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 30<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 60<br/>Días<br/>M\$</b> |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Disponible e inversiones | 286.455                         | 638.111                          | 495.552                          | 223.378                          |
| Ingresos                 | 1.240.564                       | 2.576.043                        | 4.268.940                        | 10.637.046                       |
| Egresos                  | (1.421.544)                     | (2.910.411)                      | (4.703.020)                      | (8.787.832)                      |
| Posición neta            | 105.475                         | 303.743                          | 61.472                           | 2.072.592                        |

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<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 15<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 30<br/>Días<br/>M\$</b> | <b>Hasta 60<br/>Días<br/>M\$</b> |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Proveedores y acreedores varios    | (25.032)                        | (50.064)                         | (100.128)                        | (130.258)                        |
| Seguros                            | (21.246)                        | (47.459)                         | (80.824)                         | (110.223)                        |
| Recaudaciones por aplicar          | (1.496)                         | (4.034)                          | (9.461)                          | (18.922)                         |
| Cuentas por pagar inmobiliarias    | (58.845)                        | (531.968)                        | (1.153.538)                      | (3.639.517)                      |
| Retenciones                        | (11.634)                        | (11.919)                         | (23.838)                         | (47.676)                         |
| Impuesto único y segunda categoría | (5.274)                         | (5.274)                          | (10.548)                         | (21.096)                         |
| Perfilamiento de pasivos           | (123.527)                       | (650.718)                        | (1.378.337)                      | (3.967.692)                      |

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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y 2019

### **Nota 28 - Hechos Relevante**

Como es de público conocimiento, durante el mes de marzo de 2020 se ha producido una fuerte expansión a nivel mundial del denominado Corona Virus (Covid-19), siendo catalogado como "pandemia" por la Organización Mundial de la Salud ("OMS") el día 11 de marzo de 2020. Los gobiernos de las zonas afectadas y las empresas del sector privado han adoptado diversas medidas y formulado recomendaciones a fin de proteger a la población y contener la propagación del Covid-19, las que tendrán impacto económico tanto a nivel nacional como global. A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, la administración, después de haber tomado medidas anticipadas en cuanto a seguridad para las personas, reducción de sus exposiciones y asegurar la liquidez y solvencia de su balance, se encuentra en proceso constante de evaluación de los impactos de esta situación.

### **Nota 29 - Hechos Posteriores**

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de los Estados Financieros la Administración no está en conocimiento de hechos posteriores que pudieran afectar significativamente dichos Estados Financieros.

Actualmente, la Compañía se encuentra en proceso de inscripción de una línea de efectos de comercio en la CMF (Comisión para el Mercado Financiero) a 10 años plazo, por un monto máximo de UF 1.000.000. La intención de la Compañía es poder refinanciar préstamos bancarios vigentes y adicionalmente financiar la originación de nuevos contratos de leasing habitacional.