

A photograph of a man and a woman moving a large, light-colored box in a room. The man is on the left, leaning against the box, and the woman is on the right, also leaning against it. They are both looking up at the box. The room has a wooden floor, a wicker basket, and some furniture. The entire image is covered with a semi-transparent orange overlay.

ESTADOS FINANCIEROS 2020 / 2019

unidad
leasing habitacional



INDICE

Carta del Presidente	3
Informe de Auditores Externos	4
Estados Financieros	6
Hechos Relevantes	54
Análisis Razonado	56
Declaración Responsabilidad	63

Señores Accionistas:

Me corresponde presentar a vuestra consideración la Memoria, Balance, Estado de Resultados e Informe de Auditores Externos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2020.

En el año que recién acaba, Unidad logró mantener un buen nivel de originación, considerando todas las contingencias que vivimos como país, manteniendo la posición de liderazgo en el mercado del leasing habitacional, considerando los desafiantes objetivos que nos habíamos planteado tanto en resultados como en originación y venta de Contratos de Leasing Habitacional. A continuación, destacamos los principales logros de Unidad durante el año 2020:

Durante el año, Unidad originó 589 contratos de Leasing Habitacional por un monto de UF 443.415 manteniendo prácticamente igual el nivel de originación que el año 2019.

En el ejercicio 2020, Unidad vendió 575 contratos por un monto inversión de UF 476.571 repartidas entre dos Compañías de Seguro, un Fondo de Inversión y una Securitizadora. Cabe señalar que hasta el año 2020 Unidad acumula ventas de 2.749 contratos por UF 2.835.921.

Al cierre del año 2020 Unidad Leasing Habitacional obtuvo una utilidad de M\$1.475.253, resultado que compara positivamente con los M\$1.254.233 del año anterior, es decir un crecimiento del 18%, mostrando una tendencia creciente ininterrumpida desde al año 2014.

Esta Pandemia, que seguimos viviendo, ha causado estragos en la sociedad en muchos aspectos, pero no ha detenido el deseo de muchos de lograr el sueño de su casa propia. Creemos que Unidad ha estado a la altura de acompañar y apoyar a muchos en concretar ese sueño, manteniendo así nuestro objetivo principal, que es ser una alternativa real para apoyar a muchas familias. Al cierre del año ya contamos con cerca de 3.597 familias que nos han elegido y cada vez son más los que nos buscan como alternativa. Durante el año, y producto de los efectos de la pandemia, apoyamos a muchas familias con planes de pago especiales.

Para finalizar, quiero manifestar nuevamente mi agradecimiento al profesionalismo y compromiso de todas las personas y equipos que conforman Unidad Leasing Habitacional S.A., que se tuvieron que adaptar a este nuevo tipo de trabajo a distancia y todas las dificultades que ello conlleva. Sin su apoyo no se lograrían los resultados obtenidos en nuestra corta historia.

Afectuosamente,



Carlos Alberto Araya Ugarte
Presidente
Santiago, Marzo de 2021



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.



Eduardo Rodríguez B.
EY Audit SpA

Santiago, 29 de marzo de 2021

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

ACTIVOS	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activo Corriente			
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>
Activo no Corriente			
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>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
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		<u>19.846.567</u>	<u>17.889.931</u>
Pasivo no Corriente			
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		<u>523.842</u>	<u>243.516</u>
Total pasivos		<u>20.370.409</u>	<u>18.133.447</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		4.207.466	3.439.465
Ganancias (pérdidas) acumuladas		1.032.677	877.963
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>5.240.143</u>	<u>4.317.428</u>
Total patrimonio neto		<u>5.240.143</u>	<u>4.317.428</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<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 Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	26.589.215	32.082.578
Costo de ventas	(18)	(23.270.795)	(28.929.279)
Margen bruto		<u>3.318.420</u>	<u>3.153.299</u>
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>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>2.202.918</u>	<u>1.628.215</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	(727.665)	(373.982)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.475.253</u>	<u>1.254.233</u>
Ganancia (pérdida)		-	-
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>1.475.253</u>	<u>1.254.233</u>
Estados del Resultado Integral		2020 M\$	2019 M\$
Ganancia (pérdida)		1.475.253	1.254.233
Otros resultado integral total			
Total resultado integral		<u>1.475.253</u>	<u>1.254.233</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2020 M\$	2019 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
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		<u>196.628</u>	<u>2.670.063</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		<u>(2.239)</u>	<u>(221.824)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(2.239)</u>	<u>(221.824)</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
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		<u>(13.837.571)</u>	<u>(15.477.596)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>287.560</u>	<u>(2.659.720)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo,			
antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		481.949	(211.481)
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		<u>-</u>	<u>-</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		<u>481.949</u>	<u>(211.481)</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	<u>77.083</u>	<u>288.564</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	<u>559.032</u>	<u>77.083</u>

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

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\$
Saldo inicial período actual 01.01.2020	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	-	-	-	-
Saldo final período 31.12.2020	4.207.466	1.032.677	5.240.143	5.240.143

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

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

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\$
Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2019	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	-	-	-	-
Saldo final período anterior 31.12.2019	3.439.465	877.963	4.317.428	4.317.428

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

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

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 imponibles entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias." También se reconocerá activo por impuestos diferidos por las pérdidas y créditos tributarios no utilizados, siempre que sea probable que se puedan compensar con bases imponibles positivas en el futuro. Tanto activos como pasivos por impuestos diferidos se clasifican entre las partidas no corrientes.

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:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
Marco Conceptual	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
IFRS 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
IAS 1 e IAS 8	Definición de material	1 de enero de 2020
IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia	1 de enero de 2020
IFRS 16	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:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	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
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16 Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37 Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28 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:

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

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 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	559.032	77.083
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 M\$	2019 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 inscrito 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

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

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

b) Transacciones

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

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2020	N° de Ejecutivos 31.12.2019
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.

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:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
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 Díaz 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		205.023

Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes

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

	Valor Nominal M\$	Intereses por recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	14.048.052	316.817	14.364.869

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 2020.

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	417	10.019.853
1-30 días	19	390.995
31-60 días	16	354.361
61-90 días	9	198.120
91-120 días	10	244.253
121-150 días	7	170.871
151-180 días	8	160.363
181-210 días	9	222.694
211- 250 días	7	159.324
> 250 días	97	2.127.218
Total	599	14.048.052

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 contratos de leasing por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2020

Contratos de leasing por cobrar	Nº de clientes	Monto Cartera M\$
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 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

	Valor Nominal M\$	Intereses por recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	10.374.232	216.090	10.590.322

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

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	337	6.198.039
1-30 días	31	628.807
31-60 días	19	423.210
61-90 días	11	233.459
91-120 días	17	396.425
121-150 días	14	335.076
151-180 días	14	354.579
181-210 días	9	208.885
211- 250 días	14	332.357
> 250 días	58	1.263.395
Total	525	10.374.232

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 contratos de leasing corrientes por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2019

Contratos de leasing por cobrar	N°de clientes	Monto Cartera M\$
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:

Conceptos	2020 M\$	2019 M\$
Software de Contabilidad	-	504
Total	-	504

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:

Conceptos	2020 M\$	2019 M\$
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	152.869	198.625

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:

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	198.625
Adiciones	2.237
Amortización Instalaciones	(42.349)
Gasto por depreciación	(5.644)
Saldo final al 31.12.2020	152.869

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2019	9.501
Adiciones	221.824
Amortización Instalaciones	(27.729)
Gasto por depreciación	(4.971)
Saldo final al 31.12.2019	198.625

- 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:

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

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

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

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 :

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

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes

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

Detalle	2020 M\$	2019 M\$
Préstamos bancarios corrientes	13.472.455	10.115.119
Total	13.472.455	10.115.119
Detalle	2020 M\$	2019 M\$
Préstamos bancarios no corrientes	198.023	-
Total	198.023	-
Detalle	2020 M\$	2019 M\$
Préstamos bancarios corrientes y no corrientes	13.670.478	10.115.119
Total	13.670.478	10.115.119

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	País 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
Consorcio	Peso	Chile	09.10.2020	0,37%	4,40%	99.500.410-0	Bullet	06.02.2021	303.043
Consorcio	Peso	Chile	30.09.2020	0,36%	4,31%	99.500.410-0	Bullet	21.03.2021	242.643
Consorcio	Peso	Chile	25.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	24.05.2021	185.851
Consorcio	Peso	Chile	23.09.2020	0,39%	4,66%	99.500.410-0	Bullet	21.03.2021	384.870
Consorcio	Peso	Chile	30.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	20.05.2021	331.307
Consorcio	Peso	Chile	30.06.2020	0,38%	4,56%	99.500.410-0	Bullet	16.04.2021	469.416
Consorcio	Peso	Chile	30.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	29.05.2021	331.307
Consorcio	Peso	Chile	30.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	27.03.2021	471.037
Consorcio	Peso	Chile	28.10.2020	0,38%	4,50%	99.500.410-0	Bullet	23.04.2021	246.960
Consorcio	Peso	Chile	18.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	16.06.2021	390.648
Consorcio	Peso	Chile	04.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	02.06.2021	321.104
Consorcio	Peso	Chile	12.08.2020	0,41%	4,87%	99.500.410-0	Bullet	08.01.2021	208.910
Consorcio	Peso	Chile	18.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	17.05.2021	189.033
Consorcio	Peso	Chile	12.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	08.01.2021	258.303
Consorcio	Peso	Chile	30.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	28.06.2021	520.066
Consorcio	Peso	Chile	18.08.2020	0,41%	4,86%	99.500.410-0	Bullet	15.02.2021	473.475
Consorcio	Peso	Chile	11.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	10.05.2021	201.278
Consorcio	Peso	Chile	12.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	08.05.2021	256.720
Consorcio	Peso	Chile	29.10.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	26.04.2021	398.180
Consorcio	Peso	Chile	10.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	07.06.2021	320.859
Consorcio	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
Total									13.472.455

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
Total									198.023

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:

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

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
Total									10.115.119

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\$
Saldo Inicial 01-01-2019	10.008.299
Mas	
Créditos Obtenidos	15.777.664
Provisión de Intereses	753.754
Menos	
Pagos de Créditos	(13.524.451)
Intereses Pagados	(385.504)
Otros Cargos	(2.514.643)
Total	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 M\$	2019 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\$						Período
Tipo de proveedor	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 365	366 y más	Total	Prom. de pago (días)
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	
Total	1.257.787	887.685	847.531				2.993.003	

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		Montos según días vencidos M\$						Total
Tipo de proveedor	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	-	-	-	-	-	-		-
Total	992.951	612.749	82.850	103.868	-	-		1.792.418

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		Montos según plazo de pago M\$						Período
Tipo de proveedor	Hasta 30 días	31 -60	61- 90	91- 120	121- 365	366 y más	Total	Prom. de pago (días)
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	
Total	1.930.242	1.009.381	876.211	766.942			4.582.776	

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	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.203.495	73.553	28.374				1.305.422

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. Provision Beneficios a Empleados

	2020 M\$	2019 M\$
Provisión Bonos	135.542	215.072
Provisión Vacaciones	67.117	54.801
Total	202.659	269.873

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	2020 M\$	2019 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)
Saldo	202.659	269.873

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

	2020 M\$	2019 M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	193.516	541.401
Dividendos	442.576	376.270
Otras Provisiones	113.878	123.833
Total	749.970	1.041.504

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

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

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:

Conceptos	2020 M\$	2019 M\$
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	556.966	499.492

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 M\$	2019 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 M\$	2019 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 %	2020 M\$	Tasa %	2019 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 M\$	2019 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		25.610.552	22.450.875

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 M\$	2019 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
Total Pasivos Corrientes		19.846.567	17.889.931
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
Total Pasivos		20.370.409	18.133.447

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2020 M\$	2019 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
Total	26.589.215	32.082.578

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

Concepto	2020 M\$	2019 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)
Total	(23.270.795)	(28.929.279)

(*) 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:

Concepto	2020 M\$	2019 M\$
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:

Concepto	2020 M\$	2019 M\$
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:

Concepto	2020 M\$	2019 M\$
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 M\$	2019 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 M\$	2019 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 diviendo 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)

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
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.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Hechos Relevantes

En reunión de Directorio celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la FECU de la empresa a la misma fecha junto al informe de revisión del Auditor independiente.

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 \$119.043 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

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 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 Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de octubre de 2020, se acordó aprobar la inscripción de la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de modo que pueda hacerse oferta pública de valores representativos de deuda, tales como bonos y/o efectos de comercio y adoptar los demás acuerdos necesarios para cumplir con dicho acuerdo. El mismo día 28 de octubre de 2020, después de celebrada la Junta Extraordinaria de Accionistas antes señalada, se reunió el Directorio de la empresa, acordando, entre otros aspectos, proceder con la inscripción de la Sociedad en el Registro de Valores de la indicada Comisión, con el objeto de proceder a la inscripción de una línea de efectos de comercio y/bonos y su posterior colocación.

En reunión de Directorio celebrada el 29 de marzo de 2021, se aprobaron los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2020 y la FECU de la empresa a la misma fecha junto al informe de revisión del Auditor independiente.

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.

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

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020

(Valores expresados en miles de pesos)

A continuación, se analizan los estados financieros de UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A. ("Unidad Leasing"), correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2020 para explicar las principales variaciones ocurridas respecto del año anterior.

El presente documento tiene como propósito presentar un análisis de la situación económica-financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, analizando la estructura financiera y sus principales tendencias, a través de cuadros comparativos de los Estados de Situación Financiera Clasificada al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019, y Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019 que se adjuntan, los cuales han sido preparados de acuerdo normas de la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), considerando supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidos por la International Accounting Standard Board (en adelante "IASB").

ACTIVIDAD

Unidad Leasing, sociedad de giro exclusivo, cuya actividad principal es la originación de contratos de leasing habitacional para el financiamiento de viviendas de los segmentos emergentes cuyo precio de compraventa es bajo las UF 2.000. El 97% de los contratos originados cuentan con un subsidio habitacional, otorgado por el Minvu.

La Sociedad cuenta con una casa matriz ubicada en Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, y una red de 4 sucursales ubicadas en igual número de ciudades, además cuenta con presencia en 8 regiones del país, desde la Región de Coquimbo a la Región de Los Lagos, incluyendo la Región Metropolitana.

Los primeros contratos se originaron en abril del 2013. A partir de ahí, el número de operaciones cursadas mensualmente siempre ha ido en crecimiento, llegando a originar en enero del 2020 cerca de 100 operaciones de leasing habitacional, cifra récord para la empresa. Unidad Leasing al poco andar se convirtió en la empresa líder en originación de la industria.

El mismo año 2013 se firmó el primer contrato marco de venta de cartera de contratos de leasing habitacional con la compañía de seguros de vida Penta Vida por UF 250.000. Es así que en septiembre de ese año se realizó la primera venta de cartera, cuyos ingresos son los principales de la operación de la empresa. Hoy en día se sostienen contratos marcos con 2 compañías de seguros de vida (Penta Vida y Consorcio) y un fondo de inversión (Weg). Con el paso de los años y el desarrollo de la industria en la cual la empresa ha contribuido enormemente, Unidad ha alcanzado mejoras sustanciales en las condiciones que regulan dichos contratos marcos, lo que ha permitido obtener sostenidamente mejores resultados para sus accionistas.

Los clientes de Unidad Leasing corresponden principalmente al segmento de clientes no bancarizables de los segmentos C2 y C3.

Al 31 de diciembre de 2020
(Valores en miles de pesos)
BALANCE GENERAL

Los principales rubros de activos y pasivos al cierre de los presentes estados financieros, son los siguientes, en M\$:

	31-12-2020	31-12-2019	Variación % Dic 2020/ Dic 2019
Activos corrientes	25.213.843	21.961.356	14,81%
Activos no corrientes	396.709	489.519	-18,96%
TOTAL ACTIVOS	25.610.552	22.450.875	14,07%
Pasivos corrientes	19.846.567	17.889.931	10,94%
Pasivos No corrientes	523.842	243.516	115,12%
TOTAL PASIVOS	20.370.409	18.133.447	12,34%
Interés Minoritario	-	-	-
Patrimonio atribuible a la controladora	5.240.143	4.317.428	21,37%
TOTAL PATRIMONIO	5.240.143	4.317.428	21,37%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	25.610.552	22.450.875	14,07%

NOTA: Los valores indicados en los datos destacados se obtuvieron con los nuevos criterios solicitados por la CMF el 2020.

Razón por la cual no cuadran con los datos presentados en la FECU en diciembre de 2019

Los Activos totales de la Compañía presentan una variación de 14,07% respecto al año anterior, principalmente provocado por:

- Activos Corrientes: la variación de MM\$3.250 respecto al año anterior (14,81%) fue producto principalmente, del importante aumento en el stock de contratos de leasing habitacional disponibles para la venta, el que aumento en MM\$3.775, efecto que se ve contrarrestado por una disminución de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por un total de -MM\$750, una caída en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, disminuyeron en -MM\$150, y por la disminución de los activos no corrientes mantenidos para la venta por -MM\$100. Todo lo anterior producto de una mejor gestión financiera
- Activos No Corrientes: no observamos grandes cambios respecto al periodo precedente, la disminución de 18,96% corresponde al efecto de la depreciación.

Por otro lado, los Pasivos totales aumentaron en un 12,34%; principalmente debido a:

- Pasivos Corrientes: aumento total de MM\$1.950 (10,94%), debido a una mayor deuda financiera y compensado en parte por una disminución en las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar. La deuda financiera a corto plazo aumentó en MM\$3.350 producto del mayor volumen de originación alcanzado, mientras que las cuentas por pagar disminuyeron en MM\$1.100.
- Pasivos no Corrientes: aumento total de MM\$280 (115,12%), debido principalmente al aumento de la deuda financiera de largo plazo, que aumenta en MM\$198, en un esfuerzo de la compañía por comenzar a usar financiamiento de largo plazo, el aumento de pasivos por impuestos diferidos que aumenta en MM\$150 y por la disminución de las obligaciones por contrato de arrendamiento, no corrientes, que cae en MM\$68.

Finalmente, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora presentó un aumento de un 21,37%; explicado por:

- El capital emitido aumento en MM\$920 producto de la capitalización de utilidades acumuladas. Por otra parte, las ganancias acumuladas aumentaron en MM\$155

INDICADORES FINANCIEROS

Los principales indicadores financieros del balance relativos a liquidez, endeudamiento y actividad son los siguientes:

INDICES DE LIQUIDEZ	31-12-2020	31-12-2019	Variación Dic 20/ Dic19 %
Liquidez corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	1,27	1,23	3,29%
Razón ácida (1) ((Activos Corrientes - Inventarios) / Pasivos Corrientes)	1,27	1,23	3,29%

Tanto los indicadores de liquidez corriente como razón ácida se mantienen similares respecto al año 2019 debido a que la compañía ha seguido con una estructura financiera similar a la del año pasado.

INDICES DE ENDEUDAMIENTO	31-12-2020	31-12-2019	Variación Dic 20/ Dic 19 %
Porción de la deuda a corto plazo (Deuda de corto plazo (corriente) / deuda total)	98,5%	100%	-1,5%
Porción de la deuda de largo plazo (Deuda de largo plazo (no corriente) / deuda total)	1,5%	0%	%
Leverage (Total Pasivos/Total Patrimonio)	3,89	4,2	-7,44%
Razón de Endeudamiento ⁽¹⁾	0,80	0,81	-1,80%
Cobertura de Gastos Financieros ⁽²⁾	4,17	2,97	40,5%

La estructura de deuda de la compañía se mantiene casi igual al periodo pasado. Del total de financiamiento, un 98,5%% está a corto plazo y el otro 1,5% corresponden a créditos en cuotas de largo plazo con vencimiento superior a un año.

Por otra parte, el leverage de la compañía presenta una disminución de un 7%, principalmente producto de una mejor situación patrimonial.

La Razón de endeudamiento, al cierre del presente período presenta una disminución de 2,47% principalmente producto del aumento de los activos y un mayor patrimonio respecto al periodo pasado.

En relación a la cobertura de gastos financieros durante el período mejora en 38,7 puntos porcentuales, producto de las mejores condiciones de financiamiento conseguidas y a un aumento en el EBITDA..

(1) Corresponde al total del pasivo, dividido por el total de activos.

(2) Corresponde al (Margen bruto – Gastos de Adm. y venta – Otros gastos + Otros ingresos por función + Gastos por depreciaciones y amortización) de los últimos 12 meses dividido por los gastos financieros de los últimos 12 meses.

	31-12-2020	31-12-2019	Variación % Dic_2020 / Dic_2019
FLUJO DE EFECTIVO			
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	196.628	2.670.063	-92,64%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-2.239	-221.824	98,99%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	287.560	- 2.659.720	-110,81%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	481.949	- 211.481	-327,89%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	77.083	288.564	-73,29%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	559.032	77.083	625,23%

El saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo presenta variaciones importantes respecto al periodo anterior. Las mayores variaciones se registran principalmente en las actividades de operación y de financiamiento. En el caso del flujo procedentes de actividades de operación vemos una disminución de -MM\$2.475, producto de un mayor pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios (relación con la mayor originación de contratos de leasing y pagos de ellos) y por una disminución en el cobro de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias.

Por otro lado, la mayor diferencia en actividades de financiación se ve explicada por la mayor deuda tomada durante el periodo para poder financiar nuevas originaciones.

ESTADO DE RESULTADOS

Los principales indicadores financieros relativos a cuentas de resultado son los siguientes:

Indicadores	01-01-2020 31-12-2020	01-01-2019 31-12-2019	Variación% dic_2020 / dic_2019
Ingresos de actividades ordinarias	26.589.215	32.082.578	-17,12%
Costo de Venta	-23.270.795	-28.929.279	-19,56%
Ganancia Bruta	3.318.420	3.153.299	5,24%
Ganancia Bruta / Ingresos de actividades ordinarias (%)	12,48%	9,83%	26,96%
Gastos de Adm. y Ventas	-1.541.701	-1.856.710	-16,97%
Gastos de Adm. y Ventas / Ing. de actividades ordinarias (%)	-5,80%	-5,79%	2,42%
Gastos financieros	-619.045	-683.383	-9,41%
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	1.475.253	1.254.233	26,83%
R.A.I.I.D.A. (Ebitda)	2.335.959.	2.026.384.	15,28%
(Margen bruto – Gastos de Adm. y venta – Otros gastos + Otros ingresos por función + Gastos por depreciaciones y amortización) del periodo			
Rentabilidad del patrimonio	28,15%	29,10%	-3,26%
Rentabilidad del activo	5,76%	5,59%	3,04%

Los Ingresos de actividades ordinarias registran una disminución de 17,12% en comparación con los obtenidos a diciembre de 2019, producto de que el año pasado (2019) se recompró un contrato antiguo de venta de cartera lo que significó un aumento importante en los ingresos de la Compañía. En cambio, el 2020, no hubo recompra de cartera porque no hubo ningún contrato que venciera.

La ganancia bruta aumentó un 5,24% respecto al 2019 producto del mejor precio alcanzado en la venta de bonos vivienda leasing (mecanismo con que el SERVIU paga los subsidios a Unidad Leasing).

Los Gastos de Adm. y Ventas muestran una disminución de 16,97%, correspondientes a MM\$315, debido principalmente a la variación en la cuenta de remuneraciones y asesorías externas, que disminuyeron MM\$295 y MM\$15 respectivamente.

Por otro lado, los Gastos Financieros disminuyen un 9,41% en comparación con los resultantes al 31 de diciembre de 2019, principalmente debido a las menores tasas de financiamiento y a la excepción tributaria del impuesto de timbres y estampillas, producto de la pandemia, entre los meses de abril y septiembre del 2020

Las Ganancias (pérdidas) del ejercicio al 31 de diciembre de 2020 fue de MM\$1.475, mientras que al 31 de diciembre de 2019 fue de MM\$1.254. El mejor margen alcanzado se explica por el mayor precio conseguido en la venta de los bonos vivienda leasing, y al menor costo financiero del periodo.

Finalmente, el EBITDA de los últimos 12 meses, al 31 de diciembre de 2020 fue de MM\$2.336, aumentando en un 15,28% respecto al 31 de diciembre de 2019 (MM\$2.026).

SINOPSIS DEL MERCADO

Durante la gran mayoría de este año nos vimos fuertemente afectados por la pandemia, Covid-19, obligándonos a hacer cuarentenas obligatorias en diferentes regiones del país. La evolución de la pandemia sin duda seguirá afectando la economía mundial, sin embargo, esperamos que en Chile la situación comience a mejorar, producto de la gran cantidad de personas a las cuales se le ha suministrado la vacuna. Creemos que este positivo efecto traerá una reactivación del sector inmobiliario, aumentando fuertemente la demanda sobre todo de nuestro mercado objetivo para todo el 2021.

Durante todo el 2020 pudimos seguir operando con normalidad, producto de la implementación de la digitalización de todo el proceso previo a la escrituración de los contratos de leasing habitacional (evaluación, tasación, verificación laboral, estudio de títulos, etc.).

La presencia de Unidad Leasing, en las principales regiones de Chile, junto con las buenas relaciones comerciales con diferentes inmobiliarias, ayudó a mantener estable la originación de contratos de leasing habitacional. El 2020, Unidad Leasing, originó un total de 589 contratos de leasing por un total de UF 443.415, manteniéndonos dentro de los líderes del mercado.

Factores de Riesgo

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 de que el valor recuperable de éstos es menor al valor contabilizado, de acuerdo con 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.

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 riesgo 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). La garantía de remate se refiere a que, en caso de un eventual remate 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.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
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.

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.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
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)

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

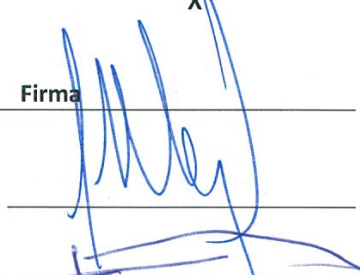
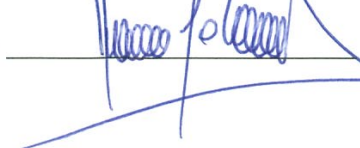
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Sociedad : UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
RUT : 96.809.970-1

En sesión de directorio de fecha 29 de marzo de 2021, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en los presentes Estados Financieros, referidos al 31 de Diciembre de 2020, de acuerdo con el siguiente detalle:

INDIVIDUAL

- | | |
|---|---|
| - Estados de Situación Financiera | X |
| - Estados de Resultados Integrales por Función | X |
| - Estados de Cambios en el Patrimonio | X |
| - Estados de Flujo de Efectivo (Método Directo) | X |
| - Notas Explicativas a los Estados Financieros | X |

Nombre	Cargo	RUT	Firma
Carlos Alberto Araya Ugarte	Presidente	13.242.168-4	
Jaime Araya Ugarte	Director	13.668.555-4	
Rafael Araya Ugarte	Director	14.118.859-3	
Jaime Ugarte Millán	Director	15.384.658-8	
Ricardo Doñas Echeverría	Director	5.622.359-2	
Francisco Manieu Fierro	Gerente General	9.096.130-6	

Santiago, 29 de marzo de 2021

