



unidad
Leasing habitacional



Estados
Financieros
2022/2021



Carta del Presidente	3
Informe de Auditores Externos	4
Estados Financieros	6
Hechos Relevantes	48
Análisis Razonado	51
Declaración Responsabilidad	60

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2022 y 2021

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 2022.

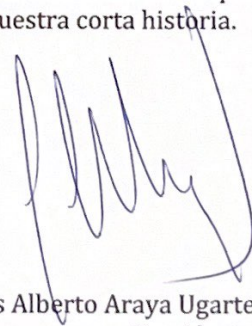
Durante el año 2022, Unidad logró mantener un buen nivel de originación y operaciones en general, considerando todas las contingencias vividas tanto en el mundo como en nuestro país. A continuación, destacamos los principales logros de Unidad durante el año 2022:

- Durante el año, Unidad originó 581 contratos de Leasing Habitacional por un monto de UF 408.585, aumentando el nivel de originación del año 2021.
- En el ejercicio 2022, Unidad vendió 619 contratos por un monto inversión de UF 533.930 repartidas entre dos Compañías de Seguros, un Fondo de Inversión y una Securitizadora. Cabe señalar que el monto vendido durante el año aumentó cerca de un 28% respecto del año 2021 y fue el segundo mayor monto vendido desde la apertura de la Compañía.
- Al cierre del año 2022 Unidad Leasing Habitacional obtuvo una utilidad de M\$1.566.979, resultado prácticamente igual al del año anterior, a pesar de los mayores costos del financiamiento.
- Por primera vez, Unidad materializó operaciones de Financiamiento con garantía de flujos de contratos, las que en total alcanzaron durante el año UF160.000, las que remplazaron financiamientos bancarios.

Al cierre del año ya contamos con cerca de 4.548 familias que nos han elegido y cada vez son más los que nos buscan como alternativa.

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 tuvieron que adaptarse 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 2023

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 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, 30 de marzo de 2023





Estados Financieros

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2022 y 2021

Estados Financieros
UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre 2022 y 2021



Indice
Estados Financieros

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	3
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo).....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	5
Notas a los Estados Financieros	7
Nota 1 – Información Corporativa.....	7
Nota 2 – Resumen de los Principales Cristerios Contables Aplicados.....	7
a) Base de preparación y presentación	7
b) Período cubierto.....	7
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera.....	8
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)	8
e) Moneda funcional.....	8
f) Efectivo y equivalentes al efectivo	8
g) Estado de flujo efectivo	9
h) Activos financieros y pasivos financieros.....	9
i) Propiedades, plantas y equipos	10
j) Contratos de arrendamiento operativo	10
k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	11
l) Provisiones	11
m) Contratos leasing	11
n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	11
ñ) Política de dividendo	12
o) Estimaciones de la Gerencia.....	12
p) Reconocimiento de ingresos	12
q) Reconocimientos de gastos	13
r) Reclasificaciones	13
s) Nuevos pronunciamientos contables.....	13
Nota 3 – Cambios Contables	21
Nota 4 – Nómina de accionistas.....	21
Nota 5 – Remuneración del Directorio.....	23
Nota 6 – Efectivo y Equivalente al Efectivo	23
Nota 7 – Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	24
Nota 8 – Saldos y Transacciones con partes relacionadas	25

31 de diciembre 2022 y 2021

Indice
Estados Financieros

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



Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Por los años terminados al 31 de
diciembre de

ACTIVOS	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	49.655	141.253
Otros activos financieros	(10)	20.130.761	18.974.395
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	8.011.053	10.202.036
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	(8)	14.090	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(9)	<u>100.240</u>	<u>82.274</u>
Total activo corriente		<u>28.305.799</u>	<u>29.399.958</u>
Activo no Corriente			
Propiedades, planta y equipos	(11)	62.559	110.053
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	(11)	<u>139.453</u>	<u>183.829</u>
Total activo no corriente		<u>202.012</u>	<u>293.882</u>
Total Activos		<u>28.507.811</u>	<u>29.693.840</u>

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Por los años terminados al 31 de
diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros	(12)	6.706.855	13.086.587
Pasivos por impuestos corrientes	(15)	165.501	673.441
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(13)	13.547.841	8.429.571
Cuentas por pagar empresas relacionadas	(8)	54.970	54.970
Provisión beneficios a empleados	(14)	88.624	235.894
Otras provisiones	(14)	521.505	594.681
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente	(11)	105.897	79.787
Total pasivo corriente		<u>21.191.193</u>	<u>23.154.931</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(12)	40.064	141.861
Pasivos por impuestos diferidos	(15)	327.930	161.135
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	(11)	-	102.706
Total pasivo no corriente		<u>367.994</u>	<u>405.702</u>
Total pasivos		<u>21.559.187</u>	<u>23.560.633</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		4.945.092	4.945.092
Ganancias (pérdidas) acumuladas		<u>2.003.532</u>	<u>1.188.115</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>6.948.624</u>	<u>6.133.207</u>
Total patrimonio neto		<u>6.948.624</u>	<u>6.133.207</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>28.507.811</u>	<u>29.693.840</u>

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Por los años terminados al 31 de
diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(17)	27.503.746	23.987.091
Costo de ventas	(17)	<u>(25.420.623)</u>	<u>(20.465.663)</u>
Margen bruto		<u>2.083.123</u>	<u>3.521.428</u>
Gasto de administración	(18)	(1.718.290)	(1.702.796)
Otros gastos	(19)	(1.076.913)	(788.774)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(20)	140.657	106.926
Otros ingresos por función	(21)	1.934.683	1.391.314
Costos financieros	(12)	(1.157.364)	(606.923)
Resultados por unidades de reajuste	(22)	<u>1.759.939</u>	<u>447.220</u>
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		<u>1.965.835</u>	<u>2.368.395</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(15)	<u>(398.856)</u>	<u>(671.088)</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.566.979</u>	<u>1.697.307</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u><u>1.566.979</u></u>	<u><u>1.697.307</u></u>
Estados del Resultado Integral		2022 M\$	2021 M\$
Ganancia (pérdida)		1.566.979	1.697.307
Otro resultado integral total		-	-
Total resultado integral		<u><u>1.566.979</u></u>	<u><u>1.697.307</u></u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)
 Por los años terminados al 31 de diciembre de



	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		31.472.645	23.560.630
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(29.390.197)	(20.685.919)
Pago a entidades relacionadas		(2.780.075)	(2.859.830)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(975.350)	(808.033)
Otros pagos por actividades de operación		(368.502)	(86.586)
Pago de dividendos		(848.654)	(737.627)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		<u>(615.540)</u>	<u>(564.502)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>(3.505.673)</u>	<u>(2.181.867)</u>
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		<u>-</u>	<u>(5.469)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(5.469)</u>
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación		6.626.441	13.094.489
Préstamos de entidades relacionadas		7.275.000	2.165.000
Otras entradas		7.995.964	-
Pago préstamos entidades relacionadas		(5.935.000)	(2.165.000)
Pagos por arrendamientos		(87.736)	(84.582)
Intereses pagados actividades de financiación		(1.008.300)	(601.086)
Pago préstamos de actividades financiación		<u>(11.452.294)</u>	<u>(10.639.264)</u>
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>3.414.075</u>	<u>1.769.557</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio		(91.598)	(417.779)
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>(91.598)</u>	<u>(417.779)</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	<u>141.253</u>	<u>559.032</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	<u><u>49.655</u></u>	<u><u>141.253</u></u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Capital Emitido M\$	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas M\$	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2022	4.945.092	1.188.115	6.133.207	6.133.207
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	4.945.092	1.188.115	6.133.207	6.133.207
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.566.979	1.566.979	1.566.979
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.566.979	1.566.979	1.566.979
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	(751.562)	(751.562)	(751.562)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	815.417	815.417	815.417
Saldo final período 31.12.2022	4.945.092	2.003.532	6.948.624	6.948.624



UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.



Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2021	4.207.466	1.032.677	5.240.143	5.240.143
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	4.207.466	1.032.677	5.240.143	5.240.143
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.697.307	1.697.307	1.697.307
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.697.307	1.697.307	1.697.307
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	(804.243)	(804.243)	(804.243)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-
Incremento (disminución) por otras distribuciones a los propietarios (*)	737.626	(737.626)	-	-
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	737.626	155.438	893.064	893.064
Saldo final período anterior 31.12.2021	4.945.092	1.188.115	6.133.207	6.133.207

(*) Corresponde a la capitalización equivalente al 50% del resultado del ejercicio 2020 (detalle en nota 4).

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

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.".

En el Directorio de fecha 30 de marzo de 2022 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, como también la FECU a esa fecha. Los presentes estados financieros y su respectiva FECU, fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2023.

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 2022, 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 2022 y 2021; los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo incluyen el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**c) Transacciones y saldos en moneda extranjera**

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del estado de situación financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Dólar observado	855,86	844,69

d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los estados financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda. Los valores de la UF son los siguientes:

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidad de Fomento	35.110,98	30.991,74

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 2022 y 2021

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 NIIF 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 2022 y 2021

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 2022 y 2021

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.

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

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 2022, 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.

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

Durante el año 2022, la Sociedad no realizó reclasificaciones.

s) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2022.

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

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.

Al 31 de diciembre 2022 y 2021

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual (continuación)

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IAS 16 Propiedad, planta y equipo: cobros antes del uso previsto

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)****IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato (continuación)**

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. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 - 2020

El IASB ha emitido "Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020". El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41 Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020 (continuación)

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2022, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUES DEL 1 DE ENERO DE 2023

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

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.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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 enmiendas 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, planta 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 periodo, de acuerdo con las Normas aplicables.

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.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)**

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.

IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. La Sociedad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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 2021, 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.	<u>1</u>	<u>0,02</u>
Total	<u>5.268</u>	<u>100,00</u>

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 \$119.042,7 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 31 de marzo de 2021, se acordó aumentar el capital social, adoptando por unanimidad y aclamación los siguientes acuerdos:

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

- a) Se dejó constancia que el capital de la sociedad, antes del aumento propuesto, era la suma de M\$4.207.466 dividido en 5.268 acciones nominativas, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscrito y pagado;
- b) Se acordó aumentar el capital social en la suma de M\$737.626, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2020, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$4.945.092, 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 12 de abril de 2021 en la Notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, bajo el Repertorio N° 8417. El extracto de dicha modificación se inscribió a fojas 26.084 número 20.206 del año 2021 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y se publicó en el Diario Oficial con fecha 19 de abril de 2021.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2021, 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 2020, correspondiente a la cantidad de M\$442.576; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$295.050, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arrojó un total a repartir de M\$737.627, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2020, lo que significó un pago de \$140.020 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\$4.207.466
Capital suscrito y pagado	M\$4.207.466
Capital suscrito y por pagar	M\$-
Reservas sociales	M\$737.626
Patrimonio total	M\$4.945.092

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	141.253	559.032
Total	<u>141.253</u>	<u>559.032</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Concepto	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Subsidios por cobrar	8.525.158	9.183.105
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	717.512	533.180
Arriendos Leasing por cobrar	131.701	90.441
Cuentas por Cobrar	441.159	176.360
Seguros y subsidios	43.075	31.544
Gastos de originación anticipados	343.431	164.394
Total	<u>10.202.036</u>	<u>10.179.024</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 2021, con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron once ventas de cartera por un monto total de M\$5.868.410 a valor saldo insoluto, con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. se materializaron cuatro ventas de cartera por un monto total de M\$2.847.282 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.

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 2021 y 2020

**Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas****a) Cuentas por pagar a entidades relacionadas**

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Unidad Capital	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	54.970	-
Total					54.970	-

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	31.12.2021		31.12.2020	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recompras	2.680.830	(494.641)	2.848.935	(422.701)
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recompras	(2.735.800)	-	(2.848.935)	-
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	533.600	200.400	303.000	303.000
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	(533.600)	-	(303.000)	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Obtención	1.245.000	-	250.000	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Pago	(1.245.000)	-	-	-
Total					(54.970)	(294.241)	250.000	(119.701)

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 2021 y 2020

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 31.03.2020	N° de Ejecutivos 31.12.2020
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	6	6

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no reciben remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo. El Gerente General, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2021 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$142.432, y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$57.414.

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 2021 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Ríos	12.2019	20.182
Pasaje Triwe 2741, Conjunto Habitacional El Jardín, La Serena	07.2021	13.665
Dalcahue N°1413 Depto 24 Edificio 2, Cond. Dalcahue, Pudahuel	08.2021	9.526
Los Genarios N°55, Villa Zaror, Maipú Santiago	11.2021	26.957
Pasaje Calas No 570, Curico	12.2021	11.944
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2021		<u>82.274</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

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 Diaz Casanueva 1740, Conjunto Villa Bicentenario 1, Coronel	12.2020	13.909
Hermano Tomas Darbois N°180 Depto 404, Cond. Hnos Maristas, Los Andes	12.2020	<u>21.280</u>
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2020		<u><u>110.918</u></u>

Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes

En el cuadro siguiente se presentan los activos corrientes (Contratos de leasing) vigentes al 31 de diciembre del 2021

	Valor Nominal M\$	Intereses por recibir M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	18.548.506	425.889	18.974.395

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 2021.

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	547	12.987.569
1-30 días	69	1.614.368
31-60 días	34	800.930
61-90 días	15	379.182
91-120 días	8	216.817
121-150 días	9	175.757
151-180 días	4	105.258
181-210 días	6	155.138
211- 250 días	1	25.821
> 250 días	91	2.087.666
Total	784	18.548.506

Nota 10 - Otros Activos Financieros Corrientes (Continuación)

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

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

En el cuadro siguiente se presentan los contratos de leasing por cobrar en cobranza judicial de la totalidad de la cartera de Unidad Leasing, vigentes, al 31 de diciembre del 2021

Contratos de leasing por cobrar	Nºde clientes	Monto Cartera M\$
Protestados	-	-
En cobranza judicial	124	2.315.519

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 40,9% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

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 2021 y 2020

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 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).

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 11 - 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 de 2021 y 2020 es la siguiente:

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Equipos computacionales	24.169	19.805
Muebles y útiles	26.389	25.284
Instalaciones	84.636	126.984
Depreciación acumulada	<u>(25.141)</u>	<u>(19.204)</u>
Total	<u>110.053</u>	<u>152.869</u>

b) Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos
	M\$
Saldo inicial al 01.01.2021	152.869
Adiciones	5.469
Amortización Instalaciones	(42.349)
Gasto por depreciación	(5.936)
Saldo final al 31.12.2021	110.053

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo (Continuación)

- c) La Sociedad reconoció un activo por arrendamiento financiero y operacional y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2021, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2021	243.840
Adicionales	24.981
Depreciación ejercicio	(84.992)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	183.829
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2021	79.096
Constitución de obligación	-
Pagos aplicados	(2.999)
Intereses y reajustes	3.690
Saldo al 31 de diciembre de 2021	79.787
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2021	171.179
Constitución de obligación	-
Pagos aplicados	(85.273)
Intereses y reajustes	16.800
Saldo al 31 de diciembre de 2021	102.706

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por derecho a usar bienes en arriendo y obligaciones por contratos de arriendo (Continuación)

- d) 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

Nota 12 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Detalle	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Préstamos bancarios corrientes	11.086.587	13.472.455
Efectos de Comercio corrientes	2.000.000	-
Total	13.086.587	13.472.455
Detalle	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Préstamos bancarios no corrientes	141.861	198.023
Total	141.861	198.023
Detalle	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Préstamos corrientes y no corrientes	13.228.448	13.670.478
Total	13.228.448	13.670.478

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 12 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y No Corrientes (continuación)
a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2021

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2021 M\$
ITAU	Peso	Chile	30.01.2017	0,42%	5,07%	76.645.030-k	Bullet	06.01.2022	153.440
ITAU	Peso	Chile	24.03.2016	0,68%	8,18%	76.645.030-k	Bullet	08.03.2022	502.500
ITAU	Peso	Chile	13.02.2018	0,42%	5,07%	76.645.030-k	Bullet	06.01.2022	256.015
ITAU	Peso	Chile	05.07.2018	0,48%	5,76%	76.645.030-k	Bullet	01.03.2022	284.749
ITAU	Peso	Chile	15.01.2021	0,42%	5,07%	76.645.030-k	Bullet	07.01.2022	250.860
Consorcio	Peso	Chile	26.03.2021	0,42%	5,02%	99.500.410-0	Bullet	26.02.2022	355.954
Consorcio	Peso	Chile	15.09.2021	0,42%	4,42%	99.500.410-0	Bullet	04.03.2022	507.460
Consorcio	Peso	Chile	19.08.2021	0,42%	5,02%	99.500.410-0	Bullet	15.02.2022	356.540
Consorcio	Peso	Chile	14.04.2021	0,57%	6,87%	99.500.410-0	Bullet	05.04.2022	395.951
Consorcio	Peso	Chile	22.10.2021	0,57%	6,84%	99.500.410-0	Bullet	18.01.2022	248.259
Consorcio	Peso	Chile	17.08.2021	0,42%	4,22%	99.500.410-0	Bullet	07.02.2022	305.689
Consorcio	Peso	Chile	26.03.2021	0,40%	4,81%	99.500.410-0	Bullet	19.02.2022	356.035
Consorcio	Peso	Chile	26.03.2021	0,42%	5,02%	99.500.410-0	Bullet	12.02.2022	356.686
Consorcio	Peso	Chile	29.10.2021	0,67%	8,09%	99.500.410-0	Bullet	08.03.2022	410.732
Consorcio	Peso	Chile	18.03.2021	0,42%	5,02%	99.500.410-0	Bullet	12.03.2022	304.476
Consorcio	Peso	Chile	12.10.2021	0,48%	5,79%	99.500.410-0	Bullet	10.04.2022	506.433
Security	Peso	Chile	28.07.2020	0,36%	4,32%	97.053.000-2	Bullet	22.01.2022	101.896
Security	Peso	Chile	09.09.2019	0,36%	4,32%	97.053.000-2	Bullet	24.01.2022	228.220
Security	Peso	Chile	27.09.2021	0,47%	5,64%	97.053.000-2	Bullet	24.01.2022	227.334
Security	Peso	Chile	05.11.2020	0,67%	8,04%	97.053.000-2	Bullet	02.05.2022	321.035
Santander	Peso	Chile	10.12.2021	0,68%	8,16%	97.036.000-K	Bullet	10.03.2022	401.904
Santander	Peso	Chile	22.07.2021	0,41%	4,88%	97.036.000-K	Bullet	18.01.2022	204.396
Santander	Peso	Chile	11.08.2021	0,41%	4,92%	97.036.000-K	Bullet	07.02.2022	305.822
Santander	Peso	Chile	03.08.2021	0,41%	4,92%	97.036.000-K	Bullet	30.01.2022	306.150
Santander	Peso	Chile	22.09.2021	0,48%	5,76%	97.036.000-K	Bullet	21.03.2022	406.400
Santander	Peso	Chile	27.08.2021	0,41%	4,92%	97.036.000-K	Bullet	23.02.2022	305.166
Chile	Peso	Chile	25.06.2021	0,47%	5,64%	97.004.000-5	Bullet	17.06.2022	175.302
Chile	Peso	Chile	22.06.2021	0,47%	5,64%	97.004.000-5	Bullet	17.06.2022	185.319
Chile	Peso	Chile	14.01.2021	0,33%	3,96%	97.004.000-5	Bullet	05.01.2022	193.658
Estado	Peso	Chile	18.05.2020	0,37%	4,44%	97.030.000-7	Bullet	23.02.2022	355.439
Estado	Peso	Chile	14.04.2020	0,46%	5,52%	97.030.000-7	Bullet	22.03.2022	329.934
Estado	Peso	Chile	21.07.2021	0,30%	3,60%	97.030.000-7	Cuotas	17.01.2022	330.298
Internacional	Peso	Chile	23.11.2020	0,39%	4,68%	97.011.000-3	Cuotas	24.11.2022	142.760
BCI	Peso	Chile	21.10.2021	0,50%	6,00%	97.006.000-6	Bullet	28.01.2022	506.417
BCI	Peso	Chile	12.07.2021	0,48%	5,76%	97.006.000-6	Bullet	03.02.2022	354.760
BCI	Peso	Chile	17.08.2020	0,75%	9,00%	97.006.000-6	Bullet	11.01.2022	152.598
Total									11.086.587

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2021, se devengaron M\$ 588.779 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020



Nota 12 - Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes (continuación)

b) Efectos de Comercio corriente al 31 de diciembre de 2021

Institución	Moneda	País de Origen	Inicio Mensual	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2021 M\$
Credicorp	Peso	Chile	30.11.2021	1,0%	12,0%	-	Bullet	30.05.2022	1.000.000
Credicorp	Peso	Chile	02.12.2021	1,0%	12,0%	-	Bullet	30.06.2022	1.000.000
Total									2.000.000

Los Efectos de comercios tienen los siguientes covenants:

- 1) Activos Corrientes/Pasivos Corrientes > 1,0 veces
- 2) Total Pasivos/Total Patrimonio < 5,0 veces
- 3) Total Patrimonio > UF140.000
- 4) No se podrán tener vencimiento de Efectos de Comercio > MM\$3.000 en 7 días hábiles consecutivos.

c) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2021 M\$
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	25.09.2024	91.856 50.005
Total									141.861

Los créditos no tienen covenants asociados

Al 31 de diciembre de 2021, se devengaron M\$ 18.144 de intereses.

d) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes y Efectos de Comercio corrientes al 31 de diciembre de 2021

El presente cuadro presenta la deuda total 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
9.207.189	3.879.398	141.861	-	-	13.228.448

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2021:

	M\$
Saldo Inicial al 01-01.2021	13.670.478
Mas	13.094.487
Créditos Obtenidos	
Provisión de Intereses	618.514
Menos	(10.639.264
Pagos de Créditos	)
Intereses Pagados	(601.086)
Otros Cargos	(2.914.681)
Total	13.228.448

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 12 - 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
Consortio	Peso	Chile	09.10.2020	0,37%	4,40%	99.500.410-0	Bullet	06.02.2021	303.043
Consortio	Peso	Chile	30.09.2020	0,36%	4,31%	99.500.410-0	Bullet	21.03.2021	242.643
Consortio	Peso	Chile	25.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	24.05.2021	185.851
Consortio	Peso	Chile	23.09.2020	0,39%	4,66%	99.500.410-0	Bullet	21.03.2021	384.870
Consortio	Peso	Chile	30.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	20.05.2021	331.307
Consortio	Peso	Chile	30.06.2020	0,38%	4,56%	99.500.410-0	Bullet	16.04.2021	469.416
Consortio	Peso	Chile	30.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	29.05.2021	331.307
Consortio	Peso	Chile	30.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	27.03.2021	471.037
Consortio	Peso	Chile	28.10.2020	0,38%	4,50%	99.500.410-0	Bullet	23.04.2021	246.960
Consortio	Peso	Chile	18.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	16.06.2021	390.648
Consortio	Peso	Chile	04.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	02.06.2021	321.104
Consortio	Peso	Chile	12.08.2020	0,41%	4,87%	99.500.410-0	Bullet	08.01.2021	208.910
Consortio	Peso	Chile	18.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	17.05.2021	189.033
Consortio	Peso	Chile	12.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	08.01.2021	258.303
Consortio	Peso	Chile	30.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	28.06.2021	520.066
Consortio	Peso	Chile	18.08.2020	0,41%	4,86%	99.500.410-0	Bullet	15.02.2021	473.475
Consortio	Peso	Chile	11.11.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	10.05.2021	201.278
Consortio	Peso	Chile	12.06.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	08.05.2021	256.720
Consortio	Peso	Chile	29.10.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	26.04.2021	398.180
Consortio	Peso	Chile	10.12.2020	0,38%	4,60%	99.500.410-0	Bullet	07.06.2021	320.859
Consortio	Peso	Chile	08.09.2020	0,41%	4,87%	99.500.410-0	Bullet	07.03.2021	284.318
Security	Peso	Chile	28.07.2020	0,28%	3,36%	97.053.000-2	Bullet	24.01.2021	101.456
Security	Peso	Chile	09.09.2019	0,28%	3,36%	97.053.000-2	Bullet	28.01.2021	227.261
Security	Peso	Chile	24.03.2020	0,28%	3,36%	97.053.000-2	Bullet	24.02.2021	226.551
Security	Peso	Chile	05.11.2020	0,27%	3,24%	97.053.000-2	Bullet	04.05.2021	318.598
Santander	Peso	Chile	28.08.2020	0,36%	4,32%	97.036.000-K	Bullet	10.02.2021	304.500
Santander	Peso	Chile	14.09.2020	0,36%	4,32%	97.036.000-K	Bullet	13.03.2021	202.592
Santander	Peso	Chile	25.09.2020	0,36%	4,32%	97.036.000-K	Bullet	23.03.2021	202.328
Santander	Peso	Chile	31.07.2020	0,36%	4,32%	97.036.000-K	Bullet	27.01.2021	305.508
Santander	Peso	Chile	25.06.2020	0,37%	4,44%	97.036.000-K	Bullet	11.01.2021	400.493
Santander	Peso	Chile	17.07.2020	0,36%	4,32%	97.036.000-K	Bullet	13.01.2021	204.008
Santander	Peso	Chile	29.12.2020	0,35%	4,20%	97.036.000-K	Bullet	22.06.2021	300.070
Chile	Peso	Chile	15.07.2020	0,33%	3,96%	97.004.000-5	Bullet	25.06.2021	175.038
Chile	Peso	Chile	02.01.2020	0,33%	3,96%	97.004.000-5	Bullet	24.03.2021	200.044
Chile	Peso	Chile	02.01.2020	0,33%	3,96%	97.004.000-5	Bullet	22.06.2021	185.041
Chile	Peso	Chile	27.01.2020	0,39%	4,68%	97.004.000-5	Bullet	20.01.2021	204.160
Estado	Peso	Chile	18.05.2020	0,26%	3,12%	97.030.000-7	Bullet	31.03.2021	352.730
Estado	Peso	Chile	14.04.2020	0,26%	3,12%	97.030.000-7	Bullet	31.03.2021	327.535
Estado	Peso	Chile	14.04.2020	0,26%	3,12%	97.030.000-7	Bullet	31.03.2021	327.535
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	25.09.2024	136.002
Internacional	Peso	Chile	23.11.2020	0,39%	4,68%	97.011.000-3	Cuotas	24.11.2022	130.913
BCI	Peso	Chile	21.10.2020	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 2021 y 2020



Nota 12 - 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 Mensual	Tasa	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2020
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	25.09.2024	40.639
									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	17.351.743
Créditos Obtenidos	
Provisión de Intereses	619.045
Menos	(10.368.229)
Pagos de Créditos	
Intereses Pagados	(691.348)
Otros Cargos	(3.355.852)
Total	13.670.478

Nota 13 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Conceptos	M\$	31.12.2021	31.12.2020
Proveedores		40.946	26.286
Acreedores varios		395.889	161.192
Seguros		120.340	77.728
Cuentas por pagar Inmobiliarias ó Viviendas		7.375.761	4.505.408
Retenciones		18.381	14.807
Doctos por pagar banco Itaú		478.254	-
Total		8.429.571	4.785.421

Nota 13 - 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 2021:

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	990.497	1.026.458	242.309	86.266	213.280	-	2.558.810	67 días
Proveedores, acreedores varios y seguros	1.035.430	-	-	-	-	-	1.035.430	
Retenciones	18.381	-	-	-	-	-	18.381	
Total	2.044.308	1.026.458	242.309	86.266	213.280	-	3.612.621	

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2021:

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	1.859.312	1.765.868	771.925	358.605	61.240	-		4.816.950
Proveedores, acreedores varios y seguros	-	-	-	-	-	-		-
Otros	-	-	-	-	-	-		-
Total	1.859.312	1.765.868	771.925	358.605	61.240	-		4.816.950

En los cuadros anteriores se considera 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 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	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 13 - 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 2020:

Proveedores con plazos vencidos

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

Nota 14 - Provisión Beneficios a Empleados y Otras Provisiones

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

a. Provision Beneficios a Empleados

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión Bonos	147.974	135.542
Provisión Vacaciones	87.920	67.117
Total	235.894	202.659

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldo de apertura	202.659	269.873
Adicionales		
Provisión de vacaciones	29.856	23.084
Provisión de Bonos	178.995	93.509
Usadas	(175.616)	(183.807)
Saldo	235.894	202.659

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

b. Otras Provisiones

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	36.707	193.516
Dividendos	509.192	442.576
Otras Provisiones	48.782	113.878
Total	594.681	749.970

La conciliación de las provisiones se presentan a continuación:

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldo de apertura	749.970	1.041.504
Adicionales		
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	36.707	-
Dividendos	804.243	442.576
Otras Provisiones	470.594	550.465
Usadas	(1.466.833)	(1.284.575)
Saldo	594.681	749.970

Nota 15 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre 2021 y 2020 es la siguiente:

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

Conceptos	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
PPM	(67.279)	(75.969)
Impuesto a la renta	676.895	576.804
Impuesto único	62.192	54.382
Impuestos segunda categoría	1.475	699
I.V.A Débito Fiscal	158	1.050
Total	673.441	556.966

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 15 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos (continuación)

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

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gastos activados (pasivo)	(161.135)	(154.640)
Total	<u>(161.135)</u>	<u>(154.640)</u>

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

Conceptos	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Impuestos diferidos netos	(6.495)	(150.558)
Impuesto renta	<u>(664.593)</u>	<u>(577.107)</u>
Total	<u>(671.088)</u>	<u>(727.665)</u>

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

Detalle	Tasa	31.12.2021	Tasa	31.12.2020
	%	M\$	%	M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		2.368.395		2.202.918
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	639.467	27,00	594.788
Otros incrementos (decrementos)	1,34	31.621	6,03	132.877
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		671.088		727.665
Tasa Efectiva	28,34		33,03	

Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	141.253	559.032
Otros Activos Financieros corrientes	UF	18.974.395	14.364.869
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	10.202.036	10.179.024
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	Pesos	-	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	82.274	110.918
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	110.053	152.869
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	UF	183.829	243.840
Total Activos		29.693.840	25.610.552

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre 2021 y 2020

Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

Pasivos	Moneda	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Otros pasivos financieros	Pesos	13.086.587	13.472.455
Pasivos por impuestos	Pesos	673.441	556.966
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	8.429.571	4.785.421
Cuentas por pagar empresas relacionadas	Pesos	54.970	-
Provisión beneficios a empleados	Pesos	235.894	202.659
Otras provisiones	Pesos	594.681	749.970
Obligaciones Contrato de Arrendamientos, corrientes	UF	79.787	79.096
Total Pasivos Corrientes		23.154.931	19.846.567
Otros pasivos financieros no corrientes	Pesos	141.861	198.023
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	161.135	154.640
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	UF	102.706	171.179
Total Pasivos		23.560.633	20.370.409

Nota 17 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos por arriendo	1.108.421	766.956
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	12.451.411	13.647.201
Ingresos venta BVL	10.105.662	11.896.379
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	321.597	278.679
Total	<u>23.987.091</u>	<u>26.589.215</u>

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(10.294.547)	(11.341.797)
Costo venta BVL	(9.301.660)	(10.989.238)
Otros costos (*)	(869.456)	(939.760)
Total	<u>(20.465.663)</u>	<u>(23.270.795)</u>

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

Nota 18 - Gastos de Administración

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Remuneraciones Administración de Activos	(265.547)	(228.633)
Asesorías Externas	(206.411)	(265.965)
Arriendos	(16.171)	(15.002)
Remuneraciones	(799.661)	(646.702)
Gastos Legales	(83.996)	(89.434)
Marketing	(26.668)	(23.757)
Gastos de Oficina	(78.621)	(79.364)
Depreciación por Bienes Arrendados	(84.581)	(81.583)
Otros (*)	<u>(141.140)</u>	<u>(111.261)</u>
Total	<u><u>(1.702.796)</u></u>	<u><u>(1.541.701)</u></u>

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

Nota 19 - Otros Gastos

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Gastos Bancarios	(164.384)	(50.676)
Seguros por cuenta de terceros	(624.390)	(589.473)
Donaciones	-	(20.000)
Total	<u><u>(788.774)</u></u>	<u><u>(660.149)</u></u>

Nota 20 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos Venta de Viviendas	<u>106.926</u>	<u>55.486</u>
Total	<u><u>106.926</u></u>	<u><u>55.486</u></u>

Nota 21 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Intereses fondo mutuo	18.158	5.209
Intereses penales y honorarios	11.288	7.349
Ingresos activados originación	246.589	253.667
Seguros y Administración de CLH	874.488	807.347
Otros Ingresos (*)	<u>240.791</u>	<u>384.287</u>
Total	<u>1.391.314</u>	<u>1.457.859</u>

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

Nota 22 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	2021 M\$	2020 M\$
Cuentas por cobrar	274.013	46.090
Contratos de Leasing	<u>173.207</u>	<u>145.957</u>
Total	<u>447.220</u>	<u>192.047</u>

Nota 23 - Sanciones

a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Durante el año 2020 y entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2021, no se han aplicado sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero a la Sociedad, sus directores o administradores.

b) De otras autoridades administrativas

Durante el año 2020 y entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2021, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

Nota 24 - Riesgos

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

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

La Sociedad ha determinado que existe deterioro de los Contratos en Leasing, si existen indicios que el valor recuperable de estos es menor al valor contabilizado, de acuerdo a lo señalado en la IFRS 9. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

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

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

a) Políticas de cobranza

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

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

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

b) Seguimiento de morosidad

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

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

Nota 24 – 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.

Nota 24 – 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	45.497	151.788	142.948	49.000
Ingresos	610.215	1.615.359	3.166.579	6.207.444
Egresos	(559.959)	(929.076)	(2.201.565)	(4.920.837)
Posición neta	95.753	838.071	1.107.962	1.335.607

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	(35.385)	(53.075)	(63.484)	(128.960)
Seguros	(25.155)	(52.920)	(60.898)	(120.796)
Recaudaciones por aplicar	(21.533)	(5.844)	(11.680)	(18.520)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(397.253)	(732.435)	(1.470.759)	(2.069.983)
Retenciones	(14.650)	(14.650)	(29.300)	(58.600)
Impuesto único y segunda categoría	(61.700)	(67.031)	(77.693)	(99.017)
Perfilamiento de pasivos	(555.676)	(925.955)	(1.713.814)	(2.495.876)

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 25 - Contingencias

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

Nota 26 - Medioambiente

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

Nota 27 - 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 28 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2021 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.



Hechos Relevantes

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2022 y 2021

Hechos Relevantes

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.

En la Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2021, 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 2020, correspondiente a la cantidad de M\$442.576; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$295.051, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arrojó un total a repartir de M\$737.627, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2020, lo que significó un pago de \$140.020 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\$4.207.466
Capital suscrito y pagado	M\$4.207.466
Capital suscrito y por pagar	M\$0
Reservas sociales	M\$737.626
Patrimonio total	M\$4.945.092

En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 31 de marzo de 2021, 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\$4.207.466 dividido en 5.268 acciones nominativas, sin valor nominal, todas de una misma serie y de igual valor, íntegramente suscrito y pagado;

b) Aumentar el capital social en la suma de M\$737.626, mediante la capitalización de reservas sociales por idéntica suma y proveniente del remanente de las utilidades del ejercicio 2020, manteniendo invariable la cantidad de acciones. De esta manera el nuevo capital social es la suma de M\$4.945.092, 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

12 de abril de 2021 en la Notaría de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, bajo el Repertorio N° 8417. El extracto de dicha modificación se inscribió a fojas 26.084 número 20.206 del año 2021 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y se publicó en el Diario Oficial con fecha 19 de abril de 2021.

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 27 de abril de 2022, 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 2021, correspondiente a la cantidad de M\$509.192; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$339.462, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$848.654, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2021, lo que significa un pago de M\$161.096 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago del dividendo mínimo obligatorio, las cuentas del patrimonio quedan en definitiva como sigue:

Capital social emitido total	M\$4.945.092
Capital suscrito y pagado	M\$4.945.092
Capital suscrito y por pagar	M\$0
Reservas sociales	M\$848.654
Patrimonio total	M\$5.793.746

Con fecha 21 de abril de 2021, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) certificó la inscripción de Unidad Leasing Habitacional S.A. en el Registro de Valores bajo el N°1194, como Emisor de Valores de Oferta Pública.

Asimismo, con fecha 21 de abril de 2021, la CMF aprobó la Inscripción de la línea de Efectos de Comercio en el Registro de Valores bajo el N°140, por un monto máximo de \$10.000.000.000 a 10 años plazo.

Al 31 de diciembre del 2021, la Sociedad tenía vigentes en efectos de comercio con cargo a la línea N°140, la serie B5 por un total de CLP 1.000 millones a un plazo de 6 meses (vencimiento el 30 de mayo de 2022), y la serie B6 por un total de CLP 1.000 millones a un plazo de 7 meses (vencimiento el 30 de junio de 2022). Los fondos provenientes de las colocaciones antes señaladas fueron destinados al refinanciamiento de pasivos bancarios de la Sociedad y a la originación de nuevos contratos de leasing habitacional.

Cabe señalar que, al 31 de diciembre del 2022, la Sociedad no tenía vigentes efectos de comercio con cargo a la línea N°140.

En reunión de Directorio celebrada el 30 de marzo de 2022, se aprobaron los Estados Financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 y la FECU de la empresa a la misma fecha.

Entre el 31 de diciembre de 2022 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

Unidad Leasing Habitacional

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre 2022 y 2021

ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(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 2022 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 2022, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, y Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 menor que UF 2.000. El 99% de los contratos originados cuentan con un subsidio habitacional, otorgado por el Minvu.

La Sociedad tiene su casa matriz ubicada en Las Condes, Santiago, Región Metropolitana, y una red de sucursales a lo largo de todo Chile, ubicadas en cuatro ciudades, además tiene presencia en 8 regiones del país, desde la Región de Coquimbo a la Región de Los Lagos, incluyendo la Región Metropolitana.

La empresa inicia sus operaciones en abril del 2013, siendo los primeros contratos originados en mayo de ese mismo año. 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. En la actualidad la empresa se mantiene entre los líderes de la industria. Desde sus inicios ha otorgado más de 4.700 contratos por un valor superior a UF 3.200.000.

A fines del 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, realizando la primera venta de cartera en diciembre de ese año. Los ingresos producto de la venta de cartera, son los principales de la operación de la empresa. Este año le hemos vendido cartera a dos importantes Compañías de Seguro del país, Penta Vida y Consorcio; y a su vez a dos fondos de inversión, WEG y Security. Al cierre de diciembre, la empresa ha vendido en total desde sus inicios más de 4.600 contratos de leasing habitacional por más de UF 3.030.000.

El principal mercado de Unidad Leasing, son aquellos clientes que tienen capacidad de pago, pero no de ahorro, por lo tanto, son en su mayoría no bancarizables. Este segmento se ubica principalmente en los segmentos C2 y C3.

Al 31 de diciembre de 2022
(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\$:

	31-12-2022	31-12-2021	Variación % Dic 2022/ Dic 2021
Activos corrientes	28.305.799	29.399.958	-3,7%
Activos no corrientes	202.012	293.882	- 31,3%
TOTAL ACTIVOS	28.507.811	29.693.840	-4,0%
Pasivos corrientes	21.191.193	23.154.931	-8,5%
Pasivos No corrientes	367.994	405.702	-9,3%
TOTAL PASIVOS	21.559.187	23.560.633	-8,5%
Interés Minoritario	-	-	-
Patrimonio atribuible a la controladora	6.948.624	6.133.207	13,3%
TOTAL PATRIMONIO	6.948.624	6.133.207	13,3%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	28.507.811	29.693.840	-4,0%

Los Activos totales de la Compañía presentan una variación de -4,0% respecto al año anterior, principalmente provocado por:

- Activos Corrientes: la variación de -MM\$1.094 respecto al año anterior (-3,7%) fue producto principalmente, de la disminución en MM\$2.191 en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (principalmente subsidios por cobrar), efecto que se ve contrarrestado por el aumento en MM\$1.157 en la cuenta otros activos financieros (Contratos de leasing habitacional).

-Activos No Corrientes: observamos una disminución de -MM\$92 (-31,3%), principalmente producto de las depreciaciones. En la cuenta de plantas y equipos tenemos una disminución de -MM\$47, y en la cuenta de bienes en arrendamiento disminuye en -MM\$45.

Por otro lado, los Pasivos totales disminuyeron en 8,5% principalmente debido a:

-Pasivos Corrientes: disminuyeron en total MM\$1.964 (16,67%), debido principalmente a la disminución en la cuenta otros pasivos financieros (deuda banco) por MM\$6.380. Esta disminución fue producto de la menor originación de contratos de leasing habitacional en el último semestre. Este efecto se ve compensado por un aumento en las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, que aumentaron en MM\$5.118, principalmente debido al cambio en el mix de financiamiento, con la incorporación de los fondos de inversión por MM\$4.243

- Pasivos no Corrientes: disminución total de MM\$38 (-9,3%), debido principalmente a la disminución de la deuda financiera de largo plazo, que disminuye en -MM\$102, y en un aumento en MM\$167 en la cuenta de pasivos por impuestos diferidos.

Finalmente, el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora presentó un aumento de un 13,3%; explicado por:

- El capital emitido aumento en MM\$816 producto de la capitalización del 50% de las utilidades obtenidas en diciembre de 2022. (MM\$783)

INDICADORES FINANCIEROS

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

INDICES DE LIQUIDEZ	31-12-2022	31-12-2021	Variación Dic 22/ Dic 21 %
Liquidez corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	1,34	1,27	5,2%
Razón ácida (1) ((Activos Corrientes - Inventarios) / Pasivos Corrientes)	1,34	1,27	5,2%

Tanto los indicadores de liquidez corriente como razón ácida se aumentan respecto a diciembre de 2021 producto de la mayor disminución de pasivos.

INDICES DE ENDEUDAMIENTO	31-12-2022	31-12-2021	Variación Dic 22/ Dic 21 %
Porción de la deuda a corto plazo (Deuda de corto plazo (corriente) / deuda total)	99,41%	98,93%	0,5%
Porción de la deuda de largo plazo (Deuda de largo plazo (no corriente) / deuda total)	0,59%	1,07%	-44,9%
Leverage (Total Pasivos/Total Patrimonio)	3,10	3,84	-19,3%
Razón de Endeudamiento ⁽¹⁾	0,76	0,79	-3,8%
Cobertura de Gastos Financieros ⁽²⁾	1,1	4,0	-72,5%

La estructura de deuda de la compañía se mantiene casi igual al periodo pasado. Del total de financiamiento, un 99,41% está a corto plazo y el otro 0,56% corresponden a créditos en cuotas de largo plazo con vencimiento superior a un año. Cabe resaltar que la compañía en un esfuerzo por diversificar sus fuentes de financiamiento este año incorporó el financiamiento a través de fondos de inversión.

Por otra parte, el leverage de la compañía presenta una variación de -19,3%, principalmente producto de una mejor situación patrimonial y menores pasivos.

La Razón de endeudamiento, al cierre del presente período presenta una disminución de 3,8% principalmente producto de los menores pasivos respecto al periodo pasado.

En relación a la cobertura de gastos financieros durante el período disminuye en 72,5 puntos porcentuales principalmente por el importante aumento de los gastos financieros del año junto a una menor generación de caja.

(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.

FLUJO DE EFECTIVO	31-12-2022	31-12-2021	Variación % Dic_2022 / Dic_2021
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	- 3.505.673	- 2.181.867	60,7%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	-5.469	-100,0 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.414.075	1.769.557	-92,9%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-91.598	-417.779	-78,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	141.253	559.032	-74,7%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	49.655	141.253	-64,8%

El saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo presenta variaciones importantes respecto al periodo anterior. Se registran importantes variaciones en las actividades de operación y de financiamiento. En el caso del flujo procedentes de actividades de operación vemos una diferencia de -MM\$1.324, producto del mayor pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios (Casas usadas e Inmobiliarias) por MM\$8.705, efecto que se ve contrarrestada por el aumento del flujo proveniente del mayor cobro procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias, la que aumenta en MM\$7.912. La mayor diferencia se ve en los flujos provenientes de actividades de financiación, que aumenta en MM\$1.645. El flujo proveniente de deuda bancaria disminuye en MM\$6.468, efecto que se ve contrarrestado con el financiamiento otorgado por empresas relacionadas, flujo que aumenta en MM\$5.110. Finalmente vemos un incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo por MM\$326.

ESTADO DE RESULTADOS

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

Indicadores	01-01-2022 31-12-2022	01-01-2021 31-12-2021	Variación% Dic_2022/ Dic_2021
Ingresos de actividades ordinarias	27.503.746	23.987.091	14,7%
Costo de Venta	-25.420.623	-20.465.663	24,2%
Ganancia Bruta	2.083.123	3.521.428	-40,8%
Ganancia Bruta / Ingresos de actividades ordinarias (%)	7,57%	14,67%	48,4%
Gastos de Adm. y Ventas	-1.718.290	-1.702.796	0,9%
Gastos de Adm. y Ventas / Ing. de actividades ordinarias (%)	6,24%	7,01%	-11,0%
Gastos financieros	-1.157.364	-606.923	90,7%
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	1.566.979	1.697.307	-7,7%
Rentabilidad del patrimonio	22,55%	27,6%	-18,3%
Rentabilidad del activo	5,50%	5,71%	-3,7%

Los Ingresos de actividades ordinarias registran un aumento de 14,7% en comparación con los obtenidos a diciembre de 2021. Vemos un aumento de MM\$5.270 en los ingresos por venta de

cartera, efecto que se ve contrarrestado por los menores ingresos provenientes de la venta de los bonos vivienda Leasing (BVL), registrando una disminución de MM\$1.865.

La ganancia bruta disminuyó un 40,8% respecto al 2021, producto del menor precio alcanzado en la venta de bonos vivienda leasing (mecanismo con que el SERVIU paga los subsidios a Unidad Leasing) y producto de menores márgenes alcanzados en los ingresos por venta de cartera. Lo anterior fue producto del importante aumento de las tasas de interés de largo plazo, lo que provocó por una parte una disminución en el precio de venta alcanzado en la venta de los BVL y por otra parte un menor precio alcanzado en la venta de contratos de leasing habitacional, por la mayor tasa de interés a la cual se vendió.

Los Gastos de Adm. y Ventas muestran un aumento de 0,9%, correspondientes a MM\$15, debido principalmente a la variación en las cuentas de Remuneraciones que disminuye en MM\$46 y a la cuenta de asesorías externas que disminuye en MM\$76, efecto que se ve compensado en parte, con el aumento de la cuenta de Remuneraciones de Administración de activos que aumenta en MM\$58.

Por otro lado, los Gastos Financieros aumentan en 90,7% respecto a diciembre del 2021, aumentando en MM\$550. Esta diferencia se explica por el importante aumento en las tasas de interés.

Las Ganancias (pérdidas) del ejercicio al 30 de diciembre de 2022 fue de MM\$1.567, mientras que al 30 de diciembre de 2021 fue de MM\$1.697. El menor margen alcanzado se explica por el peor precio (tasa) conseguido en la venta de los bonos vivienda leasing, la menor tasa de venta de cartera y el importante aumento de los costos financieros.

SINOPSIS DEL MERCADO

Durante los años 2020 y 2021 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.). Este año digitalizamos todo el proceso de la escrituración, lo que ha significado obtener menores tiempos en las ventas de cartera y cobranza de los contratos en morosidad al tener todos los contratos digitalizados.

Este año se caracterizó por una elevada inflación, mayores tasas de interés tanto para el financiamiento como para las ventas de cartera y ventas de Bonos Vivienda Leasing, traduciéndose así en menores precios alcanzados en la venta. A pesar de todo Unidad Leasing, pudo seguir operando de forma normal.

Comenzamos este año con una mayor originación respecto al 2021, gracias a las medidas que Unidad Leasing tomó a fines del 2021, como una mayor captación de clientes de casas usadas a través de agencias a lo largo de Chile, mayor difusión en medios de comunicación como radios y redes sociales, originando el primer semestre un total de UF 197.857. El segundo semestre originamos UF 210.728, finalizando con un total de UF 408.585, un poco mayor a la del 2021 (UF 406.155).

La presencia de Unidad Leasing, en las principales regiones de Chile, junto con las buenas relaciones comerciales con diferentes inmobiliarias han permitido seguir creciendo en los volúmenes de originación. Para el próximo año esperamos aumentar de forma importante la cantidad de contratos realizados, producto de la aprobación de un mayor número de subsidios. Este año la aprobación de subsidios fue de 3.000 unidades versus para el 2023 serán 5.000, lo que le dará un mayor dinamismo al mercado.

El 2020 nos clasificamos por Humphreys y por Feller, obteniendo en ambas una clasificación de riesgo de BBB estable. El 2020 y 2021 emitimos efectos de comercio, los que a la fecha se encuentran completamente pagados. Esperamos hacer nuevas emisiones en el transcurso del año.



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 99% 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 previsible por la Administración.

Para mitigar estos riesgos de liquidez, Unidad Leasing Habitacional S.A. realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por depósitos.

A continuación, se muestra un análisis de la posición neta de la Compañía en el corto plazo, incluyendo lapsos de hasta dos meses, en los cuales se proyectan los flujos de ingresos y egresos para evaluar la liquidez en un período de tiempo determinado, análisis realizado para evaluación cuantitativa.

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Disponible e inversiones	100.267	73.022	117.986	518.569
Ingresos	482.223	694.473	3.085.706	6.872.061
Egresos	(396.664)	(676.159)	(3.074.130)	(6.397.652)
Posición neta	185.826	91.336	129.562	992.978

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	Hasta 15	Hasta 30 Días	Hasta
	Días M\$	Días M\$	M	
Proveedores y acreedores varios	(37.750)			
Seguros	(39.3)			
Recaudaciones por aplicar				
Cuentas por pagar inmobiliarias				
Retenciones				
<u>Impuesto único y</u>				
<u>Perfilam</u>				

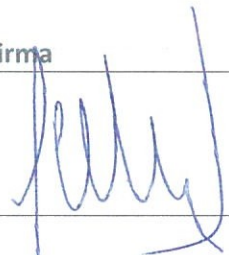
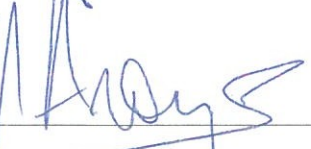
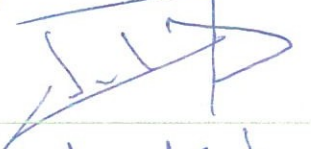
UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

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

En sesión de directorio de fecha 30 de marzo de 2023, 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 2022, 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	
Francisco Manieu Fierro	Gerente General	9.096.130-6	

Santiago, 30 de marzo de 2023