

Estados Financieros

UNIDAD DE LEASING HABITACIONAL S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre 2023 y 2022

Informe del Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Unidad de Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Unidad Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Unidad Leasing Habitacional S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unidad Leasing Habitacional S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Unidad Leasing Habitacional S.A.; en consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Unidad Leasing Habitacional S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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

Eduardo Rodríguez B.
EY Audit Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2024

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre 2023 y 2022

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 Criterios Contables Aplicados	7
a) Base de preparación y presentación	7
b) Período cubierto	7
c) Transacciones y saldos en moneda extranjera	8
d) Saldo de unidades reajustables (Base de conversión)	8
e) Moneda funcional	8
f) Efectivo y equivalentes al efectivo	9
g) Estado de flujo efectivo	9
h) Activos financieros y pasivos financieros	10
i) Propiedades, planta y equipos	11
j) Contratos de arrendamiento	11
k) Cuentas por cobrar y pagar con relacionadas	12
l) Provisiones	12
m) Contratos de leasing	12
n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos	12
ñ) Política de dividendo	13
o) Estimaciones de la Gerencia	13
p) Reconocimiento de ingresos	13
q) Reconocimiento de gastos	14
r) Reclasificaciones	14
s) Nuevos pronunciamientos contables	14
Nota 3 - Cambios Contables	22
Nota 4 - Nómina de Accionistas	22
Nota 5 - Remuneración del Directorio	23

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre 2023 y 2022

Indice

Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo	24
Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.....	24
Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas	26
Nota 9 - Activos por Impuestos Corrientes	27
Nota 10 - Activos no Corrientes mantenidos para la Venta	28
Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes.....	29
Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo.....	31
Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes.....	34
Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar	41
Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones	42
Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos	44
Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera.....	45
Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias.....	45
Nota 19 - Gastos de Administración.....	46
Nota 20 - Otros Gastos	47
Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	47
Nota 22 - Otros Ingresos por Función	47
Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste	48
Nota 24 - Sanciones.....	48
Nota 25 - Riesgos	48
Nota 26 - Contingencias.....	51
Nota 27 - Medioambiente	51
Nota 28 - Hechos Relevante	52
Nota 29 - Hechos Posteriores	52

Estados Financieros

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

31 de diciembre 2023 y 2022

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	3.396.658	49.655
Otros activos financieros	(11)	24.530.117	20.130.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	5.315.512	8.011.053
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	(8)	439.566	14.090
Activos por impuestos corrientes	(9)	97.712	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	(10)	282.228	100.240
Total activo corriente		<u>34.061.793</u>	<u>28.305.799</u>
Activo no Corriente			
Propiedades, planta y equipos	(12)	15.252	62.559
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	(12)	-	139.453
Total activo no corriente		<u>15.252</u>	<u>202.012</u>
Total Activos		<u>34.077.045</u>	<u>28.507.811</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Pasivos			
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros	(13)	11.382.588	10.949.501
Pasivos por impuestos corrientes	(16)	591.012	165.501
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	(14)	12.811.683	9.305.195
Cuentas por pagar empresas relacionadas	(8)	-	54.970
Provisión beneficios a empleados	(15)	87.783	88.624
Otras provisiones	(15)	716.792	521.505
Obligaciones por contrato de arrendamientos, corriente	(12)	-	105.897
Total pasivo corriente		<u>25.589.858</u>	<u>21.191.193</u>
Pasivo no Corriente			
Otros pasivos financieros no corrientes	(13)	127.459	40.064
Pasivos por impuestos diferidos	(16)	448.472	327.930
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	(12)	-	-
Total pasivo no corriente		<u>575.931</u>	<u>367.994</u>
Total pasivos		<u>26.165.789</u>	<u>21.559.187</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido		4.945.092	4.945.092
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.966.164	2.003.532
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		7.911.256	6.948.624
Total patrimonio neto		<u>7.911.256</u>	<u>6.948.624</u>
Total Pasivos y Patrimonio Neto		<u>34.077.045</u>	<u>28.507.811</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

Estados de Resultados	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	(18)	48.241.459	27.503.746
Costo de ventas	(18)	<u>(44.038.465)</u>	<u>(25.420.623)</u>
Margen bruto		<u>4.202.994</u>	<u>2.083.123</u>
Gasto de administración	(19)	(2.459.833)	(1.718.290)
Otros gastos	(20)	(1.218.613)	(1.076.913)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuas	(21)	62.799	140.657
Otros ingresos por función	(22)	2.777.802	1.934.683
Costos financieros	(13)	(1.316.373)	(1.157.364)
Resultados por unidades de reajuste	(23)	518.880	1.759.939
Ganancia (pérdida), antes de Impuestos		2.567.656	1.965.835
Gasto por impuesto a las ganancias	(16)	(661.911)	(398.856)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>1.905.745</u>	<u>1.566.979</u>
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		<u>1.905.745</u>	<u>1.566.979</u>
Estados del Resultado Integral			
Ganancia (pérdida)		1.905.745	1.566.979
Otro resultado integral total		-	-
Total resultado integral		<u><u>1.905.745</u></u>	<u><u>1.566.979</u></u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los años terminados al 31 de diciembre de

	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Cobros procedentes de comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		53.173.425	31.472.645
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(42.529.824)	(24.956.705)
Pago a entidades relacionadas		(4.305.512)	(2.780.075)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.202.526)	(975.350)
Otros pagos por actividades de operación		(307.180)	(368.502)
Pago de dividendos		(783.490)	(848.654)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(250.582)	(615.540)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		3.794.311	927.819
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación			
Préstamos clasificados como actividades de financiación	(13)	6.870.445	6.626.441
Préstamos de entidades relacionadas		6.772.000	7.275.000
Financiamiento de Fondos de Inversión	(13)	7.860.863	7.995.964
Pago préstamos entidades relacionadas		(6.662.000)	(5.935.000)
Pagos por arrendamientos	(12)	(87.736)	(87.736)
Intereses pagados actividades de financiación	(13)	(483.456)	(1.008.300)
Pago préstamos de actividades financiación	(13)	(6.869.385)	(11.452.294)
Pago a Fondos de Inversión	(13)	(7.848.039)	(4.433.492)
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(447.308)	(1.019.417)
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y equivalentes al Efectivo		3.347.003	(91.598)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	(6)	49.655	141.253
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	(6)	3.396.658	49.655

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2023 y 2022

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Anterior 01.01.2023	4.945.092	2.003.532	6.948.624	6.948.624
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	4.945.092	2.003.532	6.948.624	6.948.624
Cambios en patrimonio	-	-	-	-
Resultado Integral	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	1.905.745	1.905.745	1.905.745
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	1.905.745	1.905.745	1.905.745
Emisión de patrimonio	-	-	-	-
Dividendos	-	(943.113)	(943.113)	(943.113)
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	-	962.632	962.632	962.632
Saldo final período 31.12.2023	4.945.092	2.966.164	7.911.256	7.911.256

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2023 y 2022

	Capital Emitido	Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2022	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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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 2023 se aprobaron los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, 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 27 de marzo de 2024.

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 2023, 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 2023 y 2022; 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 2023 y 2022.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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.

	2023	2022
	\$	\$
Dólar observado	<u>877,12</u>	<u>855,86</u>

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:

	2023	.2022
	\$	\$
Unidad de Fomento	<u>36.789,36</u>	<u>35.110,98</u>

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".

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El equivalente al efectivo corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor con vencimiento no superior a tres meses desde la fecha de colocación.

Para los propósitos del Estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente al efectivo consiste en disponible y equivalente al efectivo de acuerdo con lo definido anteriormente, neto de sobregiros bancarios pendientes.

El Estado de flujo efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo. En los Estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Flujos de efectivo

Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de operación

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión

Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición neto y de los pasivos de carácter financiero.

g) Estado de flujo efectivo

La Sociedad utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias.

El concepto de operación considera todo lo inherente a su giro.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

h) Activos financieros y pasivos financieros

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

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

Unidad Leasing Habitacional S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías: Otros Activos Financieros Corrientes, Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar, Otros 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.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

h) Activos financieros y pasivos financieros (continuación)

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

La Compañía reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye el monto de las obligaciones de arrendamiento reconocidas (valor presente de los pagos de arrendamiento futuros), los costos directos iniciales incurridos y los pagos de arrendamiento realizados en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.

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.

La entidad reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual. Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, se utiliza su tasa de interés incremental en la fecha de inicio del arrendamiento, porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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 clasificado como "Otros activos financieros corrientes". La compañía vende estos contratos una vez que están inscritos a su nombre en los respectivos Conservadores, transfiriendo, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; hecho que se produce en menos de seis meses.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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 2023, la Sociedad provisionó el 30% de dividendo mínimo.

o) **Estimaciones de la Gerencia**

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

p) **Reconocimiento de ingresos**

- **Activos financieros**

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

- **Contratos Leasing Habitacional**

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

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

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

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

Para fines comparativos y una mejor comprensión de los Estados Financieros, durante el año 2023, la Sociedad reclasificó los saldos de las cuentas por pagar a los fondos de inversión CHL, MBI y BCI, a la cuenta "Otros Pasivos Financieros".

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 2023.

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

	Normas y Enmiendas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IAS 12	Reforma fiscal internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar	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. Con su entrada en vigencia, sustituye 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 17 Contratos de Seguro (continuación)

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 requiere cifras comparativas en su aplicación.

La norma es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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 es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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 (continuación)

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 es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

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 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 es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 12 Reforma fiscal internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 12, que introducen una excepción obligatoria acerca del reconocimiento y revelación de activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias de las Reglas del Modelo del Segundo Pilar. Las enmiendas aclaran que la NIC 12 aplica a los impuestos a las ganancias que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas del Modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluida la ley tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados. Dicha ley tributaria, y los impuestos a las ganancias derivados de la misma, se denominan "legislación del Segundo Pilar" e "impuestos a las ganancias del Segundo Pilar", respectivamente.

Las enmiendas requieren que una entidad revele que ha aplicado la exención para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. En este sentido, se requiere que una entidad revele por separado su gasto (beneficio) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar, en los períodos en que la legislación esté vigente.

Asimismo, las enmiendas requieren, para períodos en los que la legislación del Segundo Pilar esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la revelación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad que surge de los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar al final del período sobre el que se informa.

La exención temporal del reconocimiento y revelación de información sobre impuestos diferidos y el requerimiento de revelar la aplicación de la exención, aplican inmediatamente y retrospectivamente a la emisión de las enmiendas.

La revelación del gasto por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar y las revelaciones en relación con los períodos anteriores a la entrada en vigencia de la legislación se requieren para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no se requieren para ningún período intermedio que termine el o antes del 31 de diciembre de 2023.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2023, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Nuevos Pronunciamientos (Normas, Interpretaciones y Enmiendas) Contables con Aplicación Efectiva para Periodos Anuales Iniciados en o Después del 1 De Enero de 2024

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:

Enmiendas		Fecha de Aplicación Obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 1 Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

- 1) Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
- 2) Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
- 3) Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
- 4) Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2024, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que éste conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia, sin embargo, no se espera un impacto en los Estados financieros de la entidad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 7 e IFRS 7 - Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La Compañía realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia, sin embargo, no se espera un impacto en los Estados financieros de la entidad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio - Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio* especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio *spot* cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio *spot* en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio *spot* porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (continuación)

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

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Nómina de Accionistas

De acuerdo al Registro de Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad registra los siguientes Accionistas vigentes:

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

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 \$161.096 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 4 - Nómina de Accionistas (continuación)

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\$-
Reservas sociales	M\$848.654
Capital total	<u>M\$5.793.746</u>

En la Junta Ordinaria de accionistas realizada el 26 de abril de 2023, se aprobó el reparto de dividendos en dinero, constituidos por el dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las ganancias del ejercicio 2022, correspondiente a la cantidad de M\$470.094; más un dividendo adicional por el equivalente al 20% de dichas ganancias, correspondiente a la cantidad de M\$313.396, a pagarse en forma conjunta.

La suma de ambos dividendos arroja un total a repartir de M\$783.490, equivalente al 50% de las ganancias del ejercicio 2022, lo que significa un pago de \$148.726,26 por cada una de las 5.268 acciones de la sociedad.

De esta forma, contabilizado el pago de los dividendos acordados, 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\$-
Reservas sociales	M\$1.632.143
Capital Total	<u>M\$6.577.235</u>

Nota 5 - Remuneración del Directorio

El Directorio de la Sociedad, al 31 de diciembre 2023 y 2022 no recibe remuneraciones y beneficios por el ejercicio de su cargo.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 6 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

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

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
Cuentas Corrientes Bancarias	3.386.658	49.655
Inversión en Fondos Mutuos	10.000	-
Total	<u>3.396.658</u>	<u>49.655</u>

Nota 7 - Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Subsidios por cobrar	3.658.739	5.730.718
BVL por cobrar	504.428	837.711
Cuenta por cobrar Compañía de Seguros	81.975	204.529
Subsidios de originación	159.745	248.832
Arriendos Leasing por cobrar	214.113	134.513
Cuentas por Cobrar	298.415	532.540
Seguros y subsidios	74.556	47.618
Gastos de originación anticipados	323.541	274.592
Total	<u>5.315.512</u>	<u>8.011.053</u>

En relación al oficio ordinario n° 52922 del 13 de junio de 2023 n° 4, no es aplicable el anexo de morosidad para subsidios por cobrar.

Tanto para la presentación y asignación del subsidio habitacional no existe un plazo que determine su vigencia y este dependerá de 1) el tiempo que tome el proceso de formalización e inscripción del contrato en el CBR, 2) el tiempo que cada Serviu toma en sus procesos de asignación y 3) del Presupuesto Anual de Subsidio, que en el evento de agotarse antes de fin de año la asignación debe esperar el año siguiente.

Eventualmente, los Serviu pueden objetar la asignación de un subsidio debido a reparos legales o algún cambio en la condición del beneficiario, sin embargo, en la mayoría de los casos estos son subsanados y reingresados para su asignación, no existiendo un plazo determinado de la postulación.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

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. Adicionalmente, se han materializado ventas con el Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio.

Contra esos contratos entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023, con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. se materializaron dos ventas de cartera por un monto total de M\$1.403.026 a valor saldo insoluto, con el Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio se materializaron nueve ventas de cartera por un monto total de M\$20.652.594 a valor saldo insoluto, y con Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A se materializaron nueve ventas de cartera por un monto total de M\$4.866.927 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 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. La compañía de seguros que compra los contratos 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 cercano al 5% a la espera que los activos se hayan inscritos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la compañía de seguros o fondo de inversión. En el caso del Fondo de Inversión SECURITY deuda habitacional con subsidio, el pago se realiza por el total del precio comprometido ya que la venta es sin responsabilidad.

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

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 8 - Saldos y Transacciones con partes relacionadas

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2023 M\$	2022 M\$
Unidad S A	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	110.000	-
Unidad Capital	Grupo empresarial	Chile	Menos de 90 días	Cuenta Corriente Mercantil	329.566	14.090
Total					439.566	14.090

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2023 M\$	2022 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.

c) Transacciones

Sociedad	Naturaleza de la Relación	País	Vencimiento	Descripción de la Transacción	2023		2022	
					Monto M\$	Efecto en Resultado M\$	Monto M\$	Efecto en Resultado M\$
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recomp /Ces. Vta	4.586.855	(327.994)	2.780.075	(433.200)
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Recompras	(4.257.289)	-	(2.835.045)	-
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	1.786.800	219.000	1.867.585	187.200
Unidad Capital S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	(1.786.800)	-	(1.867.585)	-
Unidad Serv Financ	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	14.089	-	48.675	-
Unidad Serv Financ	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Servicio	(14.089)	-	(34.585)	48.675
Unidad Crédito S A	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Obtención	350.000	-	-	-
Unidad Crédito S A	Grupo Empresa	Chile	Menos de 90 días	Pago	(350.000)	-	-	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Obtención	6.422.000	-	9.230.000	-
Unidad S.A.	Grupo empresa	Chile	Menos de 90 días	Pago	(6.312.000)	-	(9.230.000)	-
Total					439.566	(108.994)	(40.880)	(197.325)

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

d) Remuneración y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave es de 6 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de Ejecutivos 30.06.2023	N° de Ejecutivos 31.12.2022
Directores	4	4
Presidente	1	1
Gerente General	1	1
Total	<u>6</u>	<u>6</u>

El Directorio de la Sociedad y el Presidente, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 recibió por concepto de remuneración bruta total un monto de M\$173.934, y otras compensaciones correspondientes a bonos por cumplimiento por M\$108.752.

Nota 9 - Activos por Impuestos Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
I.V.A Crédito Fiscal	<u>97.712</u>	<u>-</u>
Total	<u>97.712</u>	<u>-</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 10 - 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 2023 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Rios	12.2019	20.182
Pasaje Los Queltehues 0322 Departamento 32, Puente Alto	08.2022	12.097
Feliciano Silva Block 45, Departamento 31, San Fernando	11.2022	18.751
Rosita Serrano N°1366, Depto 104, Población Claudio Arrau, Colina	12.2022	12.727
Pasaje Uno N°1606, Depto 303, Población Villa Javiera Carrera, Maipú	01.2023	23.428
Avenida Camino Internacional N°1217, Depto 33, Puente Alto	01.2023	29.256
Pasaje Dos Papa León XIII N°2081, Población Obispo Lizana, Melipilla	05.2023	15.617
Calle Domingo Campos Lagos N°1720, Depto. 14, Colina	07.2023	19.331
Pasaje 23 ½ Norte N°3114, Bicentenario Lircay II, Talca	10.2023	18.290
Lago las Torres 29, Depto 1404 C, Condominio Marga Marga, Quilpue	11.2023	32.191
Sofía Carmona 0181 Depto 328 escalera G, Santa Sofía, La Granja	11.2023	21.093
Pasaje Julia Hernandez Guiñez N°127, Altos de Santa Rita, Chillán	11.2023	21.346
Doctor García 329, Conjunto Valles del Maipo etapa 2, Buin	12.2023	37.919
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2023		<u>282.228</u>

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Dirección Casa	Fecha de Baja	Total M\$
Pasaje Los Leones 10, Nontuela Futrono, Región de los Rios	12.2019	20.182
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 Los Queltehues 0322 Departamento 32, Puente Alto	08.2022	12.097
Feliciano Silva Block 45, Departamento 31, San Fernando	11.2022	18.751
Rosita Serrano N°1366, Depto 104, Población Claudio Arrau, Colina	12.2022	12.727
Total Casas Disponibles para la venta al 31.12.2022		<u>100.240</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes

En el cuadro siguiente se presentan los activos corrientes (Contratos de leasing) vigentes al 31 de diciembre del 2023

	Valor Nominal M\$	Intereses devengados M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	23.836.173	693.944	24.530.117

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 2023.

Tramos de Morosidad	Clientes cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	554	14.976.496
1-30 días	54	1.502.188
31-60 días	36	995.899
61-90 días	21	626.005
91-120 días	19	605.634
121-150 días	33	1.050.000
151-180 días	21	664.586
181-210 días	8	273.142
211- 250 días	11	387.146
> 250 días	118	3.449.021
Total	875	24.530.117

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 2023.

Contratos de Leasing por Cobrar	N° de Clientes	Monto Cartera M\$
Protestados	-	-
En cobranza judicial	213	5.435.468

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

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 de 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 44,3% 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 2022.

	Valor Nominal M\$	Intereses devengados M\$	Corto Plazo Valor Presente M\$
Total	19.676.460	454.301	20.130.761

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 2022.

Tramos de Morosidad	Clientes Cartera	Monto Cartera Saldo Insoluto M\$
Al día	559	14.380.329
1-30 días	47	1.256.407
31-60 días	31	881.799
61-90 días	16	460.541
91-120 días	13	344.143
121-150 días	15	441.793
151-180 días	14	479.108
181-210 días	8	221.099
211- 250 días	4	119.566
> 250 días	58	1.545.976
Total	765	20.130.761

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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 11 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

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 2022.

Contratos de Leasing por Cobrar	N° de Clientes	Monto Cartera M\$
Protestados	-	-
En cobranza judicial	278	6.150.111

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 de 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 42,3% mayor que el costo promedio de recuperación (Saldo insoluto a la fecha de default).

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo

- a) La composición de este rubro al 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
Equipos computacionales	24.169	24.169
Muebles y útiles	26.389	26.389
Instalaciones Recompras	-	42.287
Depreciación acumulada	(35.306)	(30.286)
Total	<u>15.252</u>	<u>62.559</u>

No existen importes correspondientes a restricciones de titularidad o garantías al cumplimiento de obligaciones.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 12 - Propiedades, Planta y Equipos y Activo por Derecho a usar Bienes en Arriendo y Obligaciones por Contratos de Arriendo (continuación)

- b) Los movimientos de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2023 y 2022, fueron los siguientes:

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2023	62.559
Adiciones	-
Amortización Instalaciones	(42.287)
Gasto por depreciación	(5.020)
Saldo final al 31.12.2023	<u>15.252</u>

Detalle	Planta y Equipos M\$
Saldo inicial al 01.01.2022	110.053
Adiciones	-
Amortización Instalaciones	(42.349)
Gasto por depreciación	(5.145)
Saldo final al 31.12.2022	<u>62.559</u>

- c) La Sociedad reconoció un activo por derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2023	139.453
Adicionales	21.824
Depreciación ejercicio	(161.277)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>

Detalle	Edificios M\$
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2023	105.897
Constitución de obligación	-
Reclasificación desde no corriente	-
Pagos aplicados	(106.880)
Intereses y reajustes	983
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 12 - 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 derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2023, de acuerdo con el siguiente detalle: (continuación)

Detalle	Edificios M\$
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2023	-
Constitución de obligación	-
Reclasificación a corriente	-
Intereses y reajustes	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>

- d) La Sociedad reconoció un activo por derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2022, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Edificios M\$
Activos por bienes en arrendamiento	
Saldo al 1 de enero de 2022	183.829
Adicionales	43.360
Depreciación ejercicio	(87.736)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>139.453</u>

Detalle	Edificios M\$
Obligación por contratos de arriendos, corriente	
Saldo al 1 de enero de 2022	79.787
Constitución de obligación	-
Reclasificación desde no corriente	102.706
Pagos aplicados	(87.736)
Intereses y reajustes	11.140
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>105.897</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 12 - 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 derecho de uso y obligaciones por tales contratos al 31 de diciembre 2022, de acuerdo con el siguiente detalle: (continuación)

Detalle	Edificios M\$
Obligación por contratos de arriendos, no corrientes	
Saldo al 1 de enero de 2022	102.706
Constitución de obligación	-
Reclasificación a corriente	(102.706)
Intereses y reajustes	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u><u>-</u></u>

Nota 13 - Otros Pasivos Financieros, Corrientes y no Corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

Detalle	2023 M\$	2022 M\$
Préstamos corrientes y no corrientes	7.127.119	6.706.855
Fondo de Inversión corriente	4.255.469	4.242.646
Total	<u><u>11.382.588</u></u>	<u><u>10.949.501</u></u>
Detalle	2023 M\$	2022 M\$
Préstamos bancarios no corrientes	127.459	40.064
Total	<u><u>127.459</u></u>	<u><u>40.064</u></u>
Detalle	2023 M\$	2022 M\$
Préstamos corrientes y no corrientes	11.510.047	10.989.565
Total	<u><u>11.510.047</u></u>	<u><u>10.989.565</u></u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

a) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
ITAU	Peso	Chile	30.01.2017	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	28.03.2024	154.950
ITAU	Peso	Chile	24.03.2016	1,09%	13,08%	76.645.030-k	Bullet	15.02.2024	513.262
ITAU	Peso	Chile	12.02.2018	1,28%	15,36%	76.645.030-k	Bullet	27.02.2024	262.373
ITAU	Peso	Chile	05.07.2018	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	16.04.2024	287.495
ITAU	Peso	Chile	15.01.2021	1,10%	13,20%	76.645.030-k	Bullet	02.04.2024	253.085
Security	Peso	Chile	28.07.2020	1,09%	13,08%	97.053.000-2	Bullet	13.01.2024	106.068
Security	Peso	Chile	09.09.2019	1,07%	12,84%	97.053.000-2	Bullet	21.01.2024	236.943
Security	Peso	Chile	05.11.2020	1,06%	12,72%	97.053.000-2	Bullet	23.01.2024	334.585
Security	Peso	Chile	17.07.2023	1,09%	13,08%	97.053.000-2	Bullet	13.01.2024	466.698
Santander	Peso	Chile	10.08.2023	1,12%	13,44%	97.036.000-K	Bullet	06.03.2024	302.688
Santander	Peso	Chile	18.12.2023	1,11%	13,32%	97.036.000-K	Bullet	12.06.2024	301.443
Santander	Peso	Chile	19.07.2023	1,21%	14,52%	97.036.000-K	Bullet	15.01.2024	319.965
Santander	Peso	Chile	25.10.2023	1,14%	13,68%	97.036.000-K	Bullet	22.04.2024	307.638
Santander	Peso	Chile	07-11.2023	1,22%	14,64%	97.036.000-K	Bullet	29.04.2024	306.588
Santander	Peso	Chile	28.06.2023	1,06%	12,72%	97.036.000-K	Bullet	20.03.2024	300.530
Chile	Peso	Chile	07.06.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	170.933
Chile	Peso	Chile	06.09.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	150.214
Chile	Peso	Chile	08.03.2023	0,93%	11,16%	97.004.000-5	Bullet	01.03.2024	196.832
Estado	Peso	Chile	19.12.2023	0,96%	11,52%	97.030.000-7	Bullet	07.05.2024	351.344
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	27.09.2024	40.060
Estado	Peso	Chile	21.08.2023	1,04%	12,48%	97.030.000-7	Bullet	16.02.2024	339.872
Estado	Peso	Chile	21.08.2023	1,05%	12,60%	97.030.000-7	Bullet	16.01.2024	340.015
BCI	Peso	Chile	12.09.2022	1,26%	15,12%	97.006.000-6	Bullet	02.02.2024	512.810
BCI	Peso	Chile	12.07.2021	1,20%	14,40%	97.006.000-6	Bullet	21.03.2024	351.680
BCI	Peso	Chile	17.08.2020	1,25%	15,00%	97.006.000-6	Bullet	27.03.2024	150.650
Internacional	Peso	Chile	06.07.2023	1,03%	12,36%	97.011.000-3	Cuotas	07.07.2026	68.398
Total									7.127.119

Los créditos no tienen covenants asociados al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 1.043.713 de intereses.

b) Fondos de Inversión corriente al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
CHL	UF	Chile	09.08.2023	076.780.297-8	Bullet	05.01.2024	347.366
CHL	UF	Chile	10.08.2023	76.780.297-83%	Bullet	08.01.2024	566.879
CHL	UF	Chile	14.06.2023	676.780.297-8	Bullet	20.11.2023	1.634.186
CHL	UF	Chile	27.06.2023	76.780.297-8	Bullet	23.11.2023	606.508
Fdo. Inv. BCI	UF	Chile	23.08.2023	76.513.509-565%	Cuotas	20.02.2024	1.100.530
Total							4.255.469

Los flujos procedentes de fondos de inversiones no constituyen venta de cartera, porque no se realiza el traspaso de dominio de la propiedad, quedando en garantía del pago de las obligaciones, el devengo de las cuotas del contrato de leasing habitacional.

Al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 271.619 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

c) Efectos de Comercio corriente al 31 de diciembre de 2023

Institución	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
-	Peso	Chile	-	-	-	-	Bullet	-	-
Total									

En el cuadro que se presenta a continuación se resumen los covenants de los Efectos de comercios, los que se encuentran cumplidos:

Razon de Endeudamiento <i>Medido con la razón entre total pasivos y total patrimonio.</i>	X < 5,0 veces
Total Pasivos:	M\$ 26.165.789
Total Patrimonio:	M\$ 7.911.256
3,31 veces	Ok cumple
Razón Corriente <i>Medidos como la razón entre Activos Corrientes más los Otros Activos no Financieros no Corrientes</i>	X > 1,0 veces
Activos Corrientes:	M\$ 34.061.793
Activos no Financieros no Corrientes:	M\$0
Pasivos Corrientes:	M\$ 25.633.100
1,33 veces	OK cumple
Patrimonio Total Mínimo	> UF 140.000
Total Patrimonio neto (Valor de la UF al 31/12/2023 \$36.789,36)	M\$ 7.911.256
UF 215.042	Ok Cumple

d) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2023 M\$
Internacional	Peso	Chile	06.07.2023	1,03%	12,36%	97.011.000-3	Cuotas	07.07.2026	127.459
Total									

Los créditos no tienen covenants asociados al 31 de diciembre de 2023, se devengaron M\$ 1.041 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

e) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023

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	Más de 5 Años	Total
9.496.547	1.886.041	127.459	-	-	11.510.047

f) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2023

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023:

	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2023	10.989.565
Mas	
Créditos Obtenidos	6.870.445
Fondo de Inversión	7.860.863
Provisión de Intereses	990.054
Otros Abonos	-
Menos	
Pagos de Créditos	(6.869.385)
Pago a Fondos de Inversión	(7.848.039)
Intereses Pagados	(483.456)
Otros Cargos	-
Total	<u>11.510.047</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

g) Créditos Bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2022

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2022 M\$
ITAU	Peso	Chile	30.01.2017	1,29%	15,48%	76.645.030-k	Bullet	11.04.2023	155.096
ITAU	Peso	Chile	24.03.2016	1,26%	15,12%	76.645.030-k	Bullet	24.04.2023	513.860
ITAU	Peso	Chile	13.02.2018	1,29%	15,48%	76.645.030-k	Bullet	10.03.2023	258.493
ITAU	Peso	Chile	05.07.2018	1,26%	15,12%	76.645.030-k	Bullet	25.04.2023	287.644
ITAU	Peso	Chile	15.01.2021	1,29%	15,48%	76.645.030-k	Bullet	11.04.2023	253.323
Security	Peso	Chile	28.07.2020	1,11%	13,32%	97.053.000-2	Bullet	15.01.2023	106.105
Security	Peso	Chile	09.09.2019	1,16%	13,92%	97.053.000-2	Bullet	25.01.2023	237.772
Security	Peso	Chile	27.09.2021	1,20%	14,40%	97.053.000-2	Bullet	21.05.2023	227.494
Security	Peso	Chile	05.11.2020	1,25%	15,00%	97.053.000-2	Bullet	29.03.2023	329.152
Security	Peso	Chile	23.12.2022	1,22%	14,64%	97.053.000-2	Bullet	21.06.2023	183.595
Santander	Peso	Chile	26.09.2022	1,23%	14,76%	97.036.000-K	Bullet	23.02.2023	405.904
Santander	Peso	Chile	05.12.2022	1,22%	14,64%	97.036.000-K	Bullet	03.02.2023	202.115
Santander	Peso	Chile	26.07.2022	1,23%	14,76%	97.036.000-K	Bullet	23.01.2023	300.984
Santander	Peso	Chile	08.08.2022	1,21%	14,52%	97.036.000-K	Bullet	31.01.2023	303.509
Santander	Peso	Chile	14.11.2022	1,24%	14,88%	97.036.000-K	Bullet	13.01.2023	305.828
Santander	Peso	Chile	27.12.2022	1,24%	14,88%	97.036.000-K	Bullet	25.02.2023	300.496
Chile	Peso	Chile	08.06.2022	1,15%	13,80%	97.004.000-5	Bullet	08.03.2023	182.580
Chile	Peso	Chile	08.09.2022	1,14%	13,68%	97.004.000-5	Bullet	05.06.2023	166.568
Chile	Peso	Chile	05.01.2022	1,17%	14,04%	97.004.000-5	Bullet	14.03.2023	197.484
Estado	Peso	Chile	18.05.2020	1,19%	14,28%	97.030.000-7	Bullet	17.05.2023	355.970
Estado	Peso	Chile	14.04.2020	1,22%	14,64%	97.030.000-7	Bullet	14.06.2023	327.379
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	25.09.2024	51.792
Internacional	Peso	Chile	20.01.2022	0,88%	10,56%	97.011.000-3	Cuotas	14.04.2023	42.099
BCI	Peso	Chile	12.09.2022	1,49%	17,88%	97.006.000-6	Bullet	09.05.2023	502.980
BCI	Peso	Chile	12.07.2021	1,48%	17,76%	97.006.000-6	Bullet	06.04.2023	354.489
BCI	Peso	Chile	17.08.2020	1,49%	17,88%	97.006.000-6	Bullet	03.03.2023	154.144
Total									6.706.855

Los créditos no tienen covenants asociados al 31 de diciembre de 2022, se devengaron M\$ 876.453 de intereses.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

h) Fondo de Inversión corrientes al 31 de diciembre de 2022

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2022 M\$
CCHL Total	UF	Chile	17.08.2022	76.296.644-1	Bullet	13.01.2023	356.923
CCHL Total	UF	Chile	22.08.2022	76.296.644-1	Bullet	25.09.2024	347.963
CCHL Total	UF	Chile	19.10.2022	76.296.644-1	Bullet	25.09.2024	939.468
CCHL Total	UF	Chile	15.11.2022	76.296.644-1	Bullet	25.09.2024	144.346
Fondo Inv BCI	UF	Chile	28.10.2022	76.513.09-5	Bullet	25.09.2024	1.754.831
Fondo Inv MBI	UF	Chile	11.08.2022	76.797.452-3	Bullet	25.09.2024	699.115
Total							4.242.646

Al 31 de diciembre de 2022, se devengaron M\$ 276.706 de intereses.

i) Efectos de Comercio corriente al 31 de diciembre de 2022

Institución	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 31.12.2022 M\$
-	Peso	Chile	-	-	-	-	Bullet	-	-
Total									-

En el cuadro que se presenta a continuación se resumen los covenants de los Efectos de comercios, los que se encuentran cumplidos:

Razon de Endeudamiento <i>Medido con la razón entre total pasivos y total patrimonio.</i>	X < 5,0 veces
Total Pasivos:	M\$ 21.559.187
Total Patrimonio:	M\$ 6.948.624
3,10 veces	Ok cumple
Razón Corriente <i>Medidos como la razón entre Activos Corrientes más los Otros Activos no Financieros no Corrientes sobre Pasivos</i>	X > 1,0 veces
Activos Corrientes:	M\$ 28.305.799
Activos no Financieros no Corrientes:	M\$0
Pasivos Corrientes:	M\$ 21.191.193
1,34 veces	OK cumple
Patrimonio Total Mínimo	> UF 140.000
Total Patrimonio neto (Valor de la UF al 31/12/2022 \$35.110,98)	M\$ 6.948.624
UF 197.905	Ok Cumple

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

j) Créditos Bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022

Banco	Moneda	País de Origen	Inicio	Tasa Mensual	Tasa Efectiva	RUT Banco	Tipo de Amortización	Vencimiento	Saldo al 30.12.2023 M\$
Estado	Peso	Chile	25.09.2020	0,29%	3,48%	97.030.000-7	Cuotas	25.09.2024	40.064
Total									40.064

Los créditos no tienen covenants asociados al 31 de diciembre de 2022, se devengaron M\$ 4.205 de intereses.

k) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022

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	Más de 5 Años	Total
5.628.035	5.321.466	40.064	-	-	10.989.565

l) Créditos Bancarios corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022

El siguiente cuadro presenta las conciliaciones de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	M\$
Saldo Inicial al 01-01.2022	13.228.448
Mas	
Créditos Obtenidos	6.626.441
Fondos de Inversión	7.995.964
Provisión de Intereses	1.605.581
Menos	
Pagos de Créditos	(11.452.295)
Pago a Fondos de Inversión	(4.433.492)
Intereses Pagados	(1.008.300)
Otros Cargos	(1.572.782)
Total	10.989.565

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 14 - Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar

La composición de este rubro al 31 diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
Proveedores	13.271	273.689
Acreedores varios	26.617	195.083
Seguros	291.421	171.701
Cuentas por pagar Inmobiliarias o Viviendas	12.456.240	7.313.527
Retenciones	24.134	19.749
Doctos por pagar banco Itaú	-	1.331.446
Total	12.811.683	9.305.195

El siguiente cuadro presenta las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2023:

Proveedores de Pago al Día Tipo de Proveedor	Montos según Plazo de Pago M\$						Total M\$	Período Prom. de Pago (Días)
	Hasta 30 Días M\$	31 -60 Día M\$	61- 90 Día M\$	91- 120 Día M\$	121- 365 Día M\$	366 y Más Día M\$		
Viviendas por pagar	9.361.719	2.730.167	299.675	-	-	-	12.391.561	38 días
Proveedores, acreedores varios y seguros	331.309	-	-	-	-	-	331.309	
Retenciones	24.134	-	-	-	-	-	24.134	
Total	9.717.162	2.730.167	299.675	-	-	-	12.747.004	

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2023:

Proveedores de Plazo Vencidos Tipo de Proveedor	Montos según Plazo de Pago M\$						Total M\$
	Hasta 30 Días M\$	31 -60 Día M\$	61- 90 Día M\$	91- 120 Día M\$	121- 365 Día M\$	366 y Más Día M\$	
Viviendas por pagar	34.880	-	-	-	-	29.799	64.679
Proveedores, acreedores varios y seguros	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	34.880	-	-	-	-	29.799	64.679

(*) Las operaciones vencidas se generan principalmente por problemas operativos tales como fallecimiento del vendedor de la propiedad durante la inscripción de la propiedad, mandatos judiciales para percibir el precio, pago de cuentas pendientes de la propiedad, entre otros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

El siguiente cuadro presenta las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar que se encuentran al día al 31 de diciembre del 2022:

Proveedores de Pago al Día Tipo de Proveedor	Montos según Plazo de Pago M\$						Total M\$	Período Prom. de Pago (Días)
	Hasta 30 Días M\$	31 -60 Día M\$	61- 90 Día M\$	91- 120 Día M\$	121- 365 Día M\$	366 y Más Día M\$		
Viviendas por pagar	1.125.244	1.262.574	1.002.756	664.991	-	-	4.055.565	69 días
Proveedores, acreedores varios y seguros	1.971.920	-	-	-	-	-	1.971.920	
Retenciones	19.749	-	-	-	-	-	19.749	
Total	3.116.913	1.262.574	1.002.756	664.991	-	-	6.047.234	

El siguiente cuadro presenta las cuentas por pagar a proveedores según los tramos de pago al 31 de diciembre de 2022:

Proveedores de Plazo Vencidos Tipo de Proveedor	Montos según Plazo de Pago M\$						Total M\$
	Hasta 30 Días M\$	31 -60 Día M\$	61- 90 Día M\$	91- 120 Día M\$	121- 365 Día M\$	366 y Más Día M\$	
Viviendas por pagar	1.581.048	745.880	931.033	-	-	-	3.257.961
Proveedores, acreedores varios y seguros	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.581.048	745.880	931.033	-	-	-	3.257.961

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.

Nota 15 - Provisión Beneficios a Empleados y otras Provisiones

La composición de este rubro al 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

a) Provisión Beneficios a Empleados

	2023 M\$	2022 M\$
Provisión Bonos	-	-
Provisión Vacaciones	87.783	88.624
Total	87.783	88.624

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

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

a) Provisión Beneficios a Empleados (continuación)

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	2023 M\$	2022 M\$
Saldo de apertura	88.624	235.894
Adicionales	-	-
Provisión de vacaciones	29.362	28.289
Provisión de Bonos Usadas	290.310	40.580
	<u>(320.513)</u>	<u>(216.139)</u>
Saldo	<u>87.783</u>	<u>88.624</u>

b) Otras Provisiones

	2023 M\$	2022 M\$
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	40.447	41.586
Dividendos	571.725	412.102
Otras Provisiones	104.620	67.817
Total	<u>716.792</u>	<u>521.505</u>

La conciliación de las provisiones se presenta a continuación:

	2023 M\$	2022 M\$
Saldo de apertura	521.505	594.681
Adicionales	-	-
Provisión Pérdida Compra BVL (Bonos Vivienda Leasing)	16.178	4.879
Dividendos	943.113	751.563
Otras Provisiones	712.811	554.930
Usadas	<u>(1.476.815)</u>	<u>(1.384.548)</u>
Saldo	<u>716.792</u>	<u>521.505</u>

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 16 - Impuestos Corrientes e Impuestos Diferidos

La composición de los impuestos corrientes e impuestos diferidos de la Sociedad al 31 de diciembre 2023 y 2022 es la siguiente:

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

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
PPM	(127.462)	(156.816)
Impuesto a la renta	606.213	315.426
Impuesto único	110.802	4.957
Impuestos segunda categoría	1.459	552
I.V.A Débito Fiscal	-	1.382
Total	<u>591.012</u>	<u>165.501</u>

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

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
Diferencias Temporales Imponibles (pasivo)	<u>(448.472)</u>	<u>(327.930)</u>
Total	<u>(448.472)</u>	<u>(327.930)</u>

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

Conceptos	2023 M\$	2022 M\$
Impuestos diferidos netos	(120.542)	(166.795)
Impuesto renta	<u>(541.369)</u>	<u>(232.061)</u>
Total	<u>(661.911)</u>	<u>(398.856)</u>

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

Detalle	Tasa %	2023 M\$	Tasa %	2022 M\$
Resultado antes de impuesto a la renta		2.567.656		1.965.835
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	27,00	693.267	27,00	530.775
Otros incrementos (decrementos)	(1,22)	(31.356)	(6,71)	(131.919)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva		661.911		398.856
Tasa Efectiva	25,78		20,29	

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Activos	Moneda	2023 M\$	2022 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos	3.396.658	49.655
Otros Activos Financieros corrientes	UF	24.530.117	20.130.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	UF	5.315.512	8.011.053
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	Pesos	439.566	14.090
Activos por impuestos corrientes	Pesos	97.712	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos	282.228	100.240
Propiedades, plantas y equipos	Pesos	15.252	62.559
Activo por derecho a usar bienes en arrendamiento	UF	-	139.453
Total Activos		34.077.045	28.507.811

Pasivos	Moneda	2023 M\$	2022 M\$
Otros pasivos financieros	Pesos	11.382.588	10.949.501
Pasivos por impuestos	Pesos	591.012	165.501
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	Pesos	12.811.683	9.305.195
Cuentas por pagar empresas relacionadas	Pesos	-	54.970
Provisión beneficios a empleados	Pesos	87.783	88.624
Otras provisiones	Pesos	716.792	521.505
Obligaciones Contrato de Arrendamientos, corrientes	UF	-	105.897
Otros pasivos financieros no corrientes	Pesos	127.459	40.064
Pasivos por impuestos diferidos	Pesos	448.472	327.930
Obligaciones por contrato de arrendamientos, no corrientes	UF	-	-
Total Pasivos		26.165.789	21.559.187

Se presenta el detalle de monedas para las cuentas de activo y pasivos.

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos por arriendo	1.086.928	1.187.829
Ingresos por venta carteras Leasing Habitacional	32.079.340	17.721.327
Ingresos venta BVL	14.369.702	8.240.555
Otros ingresos (Ingresos por Gastos Operacionales)	705.489	354.035
Total	48.241.459	27.503.746

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 18 - Ingresos y Costos de Actividades Ordinarias (continuación)

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Costos por venta carteras Leasing Habitacional	(27.242.909)	(14.995.173)
Costo venta BVL	(14.862.477)	(8.535.781)
Otros costos (*)	(1.933.079)	(1.889.669)
Total	<u>(44.038.465)</u>	<u>(25.420.623)</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 19 - Gastos de Administración

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Remuneraciones	(1.134.721)	(754.482)
Remuneraciones Administración de Activos	(364.639)	(324.107)
Asesorías externas (**)	(351.027)	(129.853)
Gastos de oficina	(90.249)	(83.610)
Depreciación propiedades arrendadas	(95.766)	(87.736)
Gastos Legales	(132.625)	(111.370)
Marketing	(22.077)	(20.567)
Arriendos	(45.343)	(26.746)
Otros (*)	(223.386)	(179.819)
Total	<u>(2.459.833)</u>	<u>(1.718.290)</u>

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

(**) Al 31 de diciembre de 2023, en este concepto se incluyen los gastos por honorarios de los auditores externos de los estados financieros, los cuales consideran: i) Un monto de M\$21.734 por servicios de auditoría de estados financieros y ii) un monto de M\$23.309 por servicios adicionales distintos a los servicios de auditoría de estados financieros.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 20 - Otros Gastos

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Gastos Bancarios	(37.646)	(176.545)
Seguros por cuenta de terceros	(1.179.467)	(900.368)
Donaciones	(1.500)	-
Total	<u>(1.218.613)</u>	<u>(1.076.913)</u>

Nota 21 - Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuadas

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Ingreso ventas de viviendas	62.799	140.657
Total	<u>62.799</u>	<u>140.657</u>

Nota 22 - Otros Ingresos por Función

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Intereses fondo mutuo	107.944	37.009
Intereses penales y honorarios	13.410	9.174
Ingresos activados originación	583.160	291.466
Seguros y Administración de CLH	1.179.467	900.368
Otros Ingresos (*)	893.821	696.666
Total	<u>2.777.802</u>	<u>1.934.683</u>

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 23 - Resultado por Unidades de Reajuste

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

Concepto	2023 M\$	2022 M\$
Cuentas por cobrar	203.601	303.487
Contrato Leasing	315.279	1.456.452
Total	<u>518.880</u>	<u>1.759.939</u>

Nota 24 - Sanciones

a) De la Comisión para el Mercado Financiero

Durante el año 2022 y entre el 1° de enero y 30 de diciembre de 2023, 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 2022 y entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2023, no se han aplicado sanciones por parte de otras autoridades administrativas, a la Sociedad, sus directores o administradores.

Nota 25 - Riesgos

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

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

La Sociedad ha determinado que existe deterioro de los Contratos en Leasing, si existen indicios que el valor recuperable de estos es menor al valor contabilizado, de acuerdo a lo señalado en la 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 25 - Riesgos (continuación)

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 de Leasing 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.

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 25 - Riesgos (continuación)

c) Riesgo de crédito (continuación)

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

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

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

Como parte de la gestión de riesgos, Unidad Leasing Habitacional S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsibles por la Administración.

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

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 25 - Riesgos (continuación)

d) Riesgo de liquidez (continuación)

Moneda Local	Hasta 7 Días M\$	Hasta 15 Días M\$	Hasta 30 Días M\$	Hasta 60 Días M\$
Disponible e inversiones	183.143	808.142	607.749	42.145
Ingresos	1.254.678	1.654.679	8.364.656	12.124.244
Egresos	(1.111.501)	(2.399.364)	(5.770.056)	(11.092.653)
Posición neta	326.320	63.457	3.202.349	1.073.736

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	(53.727)	(72.464)	(100.363)	(250.347)
Seguros	(96.326)	(96.326)	(192.652)	(192.652)
Recaudaciones por aplicar	(1.170)	(1.250)	(2.550)	(5.750)
Cuentas por pagar inmobiliarias	(644.500)	(1.234.788)	(3.341.898)	(5.567.265)
Retenciones	(20.310)	(20.310)	(40.620)	(81.240)
Impuesto único y segunda categoría	(119.338)	(119.338)	(191.694)	(191.694)
Perfilamiento de pasivos	(935.371)	(1.544.476)	(3.869.777)	(6.288.948)

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

Nota 26 - Contingencias

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

Nota 27 - Medioambiente

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

UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre 2023 y 2022

Nota 28 - Hechos Relevante

A la fecha de los presentes estados financieros no existen hechos relevantes que informar.

Nota 29 - Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2023 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.