



MEMORIA ANUAL EJERCICIO 2022

ÍNDICE

Carta del Presidente
Identificación de la Entidad
Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión
Directorio y Ejecutivos Principales
Personal
Descripción del Sector Industrial
Actividades y Negocios de la Sociedad
Factores de Riesgo que afectan el Negocio de la Sociedad
Propiedad y Control de la Sociedad
Política de Dividendos
Remuneración del Directorio
Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible
Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones
Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas
Suscripción de la Memoria
Informes Financieros

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

En representación del Directorio de Leasing Urbano S.A. les presento la Memoria Anual que da cuenta de los principales hitos que marcaron el año 2022.

Durante el ejercicio, la Compañía consolidó su modelo de originación de contratos de leasing habitacional basado en acuerdos de compraventa establecidos con inversionistas institucionales y fondos de inversión. En virtud de dichos acuerdos, los contratos de leasing se generan con el objeto de ser cedidos en forma directa a estos inversionistas, con parámetros de selección definidos en forma estricta y con tasas de descuento conocidas, mitigando razonablemente los riesgos de crédito y la exposición a la variabilidad en las tasas de interés.

El flujo de colocaciones se concentró principalmente en el segmento de viviendas usadas con subsidio habitacional, con valores de compraventa ubicados, en su mayoría, por debajo de las UF1.200. En este segmento la Compañía cuenta con gran experiencia y adicionalmente, se obtienen sendas coberturas estatales asociadas a eventuales pérdidas que se pudieran generar como resultado del potencial incumplimiento de los arrendatarios promitentes compradores en el pago de sus cuotas de arriendo.

En el mes de septiembre, la Sociedad firmó una extensión del “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito previamente con una Compañía de Seguros de Vida, consistente en una línea para invertir, en forma adicional, hasta UF50.000 en este tipo de activos.

Si bien es cierto, los indicadores de morosidad de la cartera sufrieron un leve deterioro en el segundo y último mes del año, en promedio la cartera administrada presentó un 84% de colocaciones al día, con una muy baja desviación sobre esta media, durante 2022.

En 2022, se otorgaron 248 operaciones por un total de UF 179.784 y, a su vez, se endosaron 279 operaciones por un total de UF 205.615.

Al 31 de diciembre de 2022 el resultado de la compañía arrojó una utilidad de M\$116.628.- y su patrimonio neto ascendió a la suma de M\$ 940.333.-

DocuSigned by:
Varsovia Valenzuela
Varsovia Valenzuela Aránguiz
Presidenta del Directorio

Santiago, 29 de marzo de 2023

Identificación de la Entidad

RAZON SOCIAL

Leasing Urbano S.A.

RUT

77.048.001-9

DIRECCION

Agustinas 657, oficina 41, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

TELEFONO CONTACTO

2 2 499 8500

INSCRIPCION REGISTRO DE VALORES

Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N°560.

AUDITORES EXTERNOS

EY Audit Ltda.

PÁGINA WEB

www.leasingurbano.cl

CORREO ELECTRONICO

contacto@leasingurbano.cl

Información Histórica

Leasing Urbano S.A. surge como una Sociedad especialista en la generación y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la ley 19.281 y sus reglamentos.

La compañía forma parte del grupo empresas de la familia Marín Larraín.

Se constituyó por escritura pública de fecha 12.07.2019 otorgada en la Notaria de Santiago de Don René Benavente Cash, bajo el régimen de una sociedad anónima cerrada regida según lo previsto en Art.11 de la Ley N°19.281 y en sus estatutos, siendo el objeto de la Sociedad la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa pudiendo celebrar, gestionar y administrar toda clase de operaciones de leasing inmobiliario.

Propiedades e Instalaciones

La Sociedad es propietaria de los siguientes activos, bienes raíces:

Agustinas 657 Oficina 41, Santiago; inmueble ubicado en Santiago centro, cercano a notaría y CBR de Santiago, cuya adquisición se hizo con el objeto de ser el domicilio social;

Agustinas 657 Oficina 34, Santiago; inmueble multipropósito cuya adquisición se hizo con el objeto de utilizarlo con fines corporativos;

Santa Lucía 118, Santiago; inmueble comprado con el objeto de destinarlo a sucursal comercial de la Sociedad, pues está en pleno centro a pasos del metro Santa Lucía y, por tanto, de fácil acceso a nuestros clientes potenciales.

Planes de Inversión

La sociedad no ha aprobado la implementación de un plan de inversión.

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

Presidenta

VARSOVIA VALENZUELA ARÁNGUIZ
6.662.587-7
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 29/04/2022

Director

JAIME FABRES FRESNO
18.932.966-0
Abogado
Fecha de nombramiento: 29/04/2022

Director

CRISTÓBAL MARÍN LARRAÍN
14.123.233-9
Agrónomo
Fecha de nombramiento: 29/04/2022

Ejecutivos Principales

Gerente General

DANIEL GALAZ CONCHA
13.507.182-K
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 12/12/2019

Personal

Al cierre del ejercicio 2022, la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, conformado por 3 integrantes, y un Gerente General. La compañía no cuenta con planes de compensación a sus ejecutivos principales ni tampoco participan en la propiedad de la sociedad.

Descripción del Sector Industrial

La Sociedad compite en el mercado del financiamiento habitacional dominado casi en un 99% por créditos hipotecarios otorgados por bancos, instituciones financieras y agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, siendo el 1% restante abarcado por sociedades de leasing habitacional a través de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa como alternativa a los créditos hipotecarios para convertirse finalmente en propietario de una vivienda.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se rigen por las disposiciones establecidas en la Ley 19.281 y sus reglamentos promulgados por Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el año 1993.

La industria de las sociedades de leasing habitacional está fuertemente orientada a la compra de propiedades, con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compraventa, cuyos arrendatarios promitentes compradores son beneficiarios de subsidios estatales regulados por el D.S. 120 y sus reglamentos, por lo que los valores de las viviendas objeto de contratos de arrendamiento se ubican, en su gran mayoría, por debajo de las dos mil unidades de fomento.

Actividades y Negocios de la Sociedad

Leasing Urbano S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 12 de julio de 2019, cuyo objeto es la compraventa y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles, nuevos o usados, destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La Sociedad es especialista en el otorgamiento y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la Ley N° 19.281 y sus reglamentos. Estos representan, como activo de inversión, una real alternativa de inversión para inversionistas institucionales y, como forma de financiamiento, otorgan la posibilidad de acceder a una vivienda propia, nueva o usada, o a recursos de libre disponibilidad a los sectores medios y emergentes de la población.

La misión de Leasing Urbano S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Factores de riesgo que afectan a la Sociedad

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son:

Riesgo de mercado

La Sociedad mantiene en la actualidad 2 ámbitos de negocio claramente definidos:

Originación de contratos de leasing habitacional: Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, inversionistas institucionales (Compañías de Seguros, Sociedades Securitizadoras y/o Fondos de Inversión). La venta a Sociedades Securitizadoras implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, y está determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda. La venta directa a Compañías de Seguros y/o Fondos de Inversión, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo, esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos. Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

Administración de carteras de contratos de leasing habitacional: La Administración de carteras está estrictamente regulada por contratos de Administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable.

La Administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la Naturaleza del negocio, la Sociedad posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF), por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de corto plazo de la Sociedad se basa en el flujo de caja generado por los ingresos de explotación. La estructura de financiamiento de largo plazo de la Sociedad considera financiamientos bancarios que se obtendrán para generar la cartera de contratos de leasing habitacional mantenida en el activo disponible para la venta. Algunos de estos financiamientos estarán expresados en UF y otros en pesos y quedarán sujetos a renovaciones periódicas. Todo lo anterior se afecta ante variaciones del tipo de cambio, de la tasa de actividad bancaria y la prima o spread de riesgo de crédito asignado por las instituciones a la Sociedad.

Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Sociedad. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen 2 categorías:

Activos Financieros: Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de la Sociedad de recuperar estos Fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad elaborará una política de inversión que especificará parámetros de calidad crediticia que deberán cumplir las instituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución.

Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar: El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la Sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tenga sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan financiamiento a través de leasing habitacional. El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada, Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente. La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual permite vender los activos originados oportunamente y hacer caja necesaria para cumplir con sus obligaciones. También procurará mantener líneas de financiamiento con instituciones bancarias y financieras necesarias y suficientes para financiar el ciclo operacional.

Propiedad y Control de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	N° Acciones	%
Cristóbal Marín Larraín Rut: 14.123.233-9	500 acciones	50,0000
Patricio Marín Larraín Rut: 16.212.549-4	500 acciones	50,0000
TOTAL	1.000 acciones	100,0000

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito y pagado de la sociedad alcanzaba a M\$400.000.

Control de la Sociedad

El control de la sociedad está radicado en ambos accionistas basado en actuación conjunta.

Cambios importantes en la propiedad

No se han presentado cambios importantes en la propiedad.

Política de Dividendos

La distribución de dividendos será acordada por la Junta de Accionistas, la cual podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir.

Al 31 de diciembre, la sociedad presentó una utilidad de M\$516.628.

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$ 400.000
Utilidades acumuladas	M\$ 23.705
Utilidad del ejercicio:	M\$ 516.628
Patrimonio neto:	M\$ 940.333

Remuneraciones del Directorio

Durante el ejercicio 2022, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de \$ 80.339.901. Asimismo, el Director Ejecutivo de la sociedad recibió un total de \$143.314.379.- por concepto de remuneraciones brutas asociadas a las funciones ejecutivas que desempeña en la sociedad.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	2
Mujeres	1

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	3
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	1
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Directorio
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	2
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	1
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	1
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	0
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

c) Diversidad en la organización

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	1
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	1
Extranjera	0

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	0
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

d) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	Nº Hombres por Cargo o Función	Nº Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
GERENCIA	1	0	No Aplica

Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones

Entre el 01 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, se han producido los siguientes hechos de carácter esencial:

Con fecha 29 de abril 2022 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras materias propias de su conocimiento, lo siguiente:

- Aprobación de la Memoria, Balance General, Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio del año 2021;
- No distribuir dividendos a los accionistas con cargo a las utilidades 2021.
- Elección del Directorio de la Sociedad y determinación de su remuneración anual, quedando conformado por las siguientes personas:
 - Varsovia Valenzuela Aránguiz
 - Francisco Orrego Bauzá
 - Francisco Vergara Gutiérrez
 - Cristóbal Marín Larraín
 - Jaime Fabres Fresno
- Designación de EY Audit Ltda. como auditores externos para el período 2022,
- Designación del diario electrónico “El Líbero” para las publicaciones obligatorias del año 2022; y,
- Aprobación y ratificación de las operaciones entre partes relacionadas informadas.

Con fecha 22 de agosto de 2022 se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se adoptaron, los siguientes acuerdos:

- Dejar constancia que con fecha 12 de julio de 2022, venció el plazo de 3 años establecidos en la escritura de constitución para que los accionistas pagaran el saldo de las acciones suscritas, por un monto de \$600.000.000. En razón de ello y conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 11 de la Ley 18.046, el capital ha quedado reducido de pleno derecho a la cantidad de \$400.000.000 dividido en 1.000 acciones nominativas, todas de una misma serie y sin valor nominal;
- Autorizar al Directorio de abstenerse de cobrar a los accionistas los montos adeudados por las acciones suscritas y no pagadas;

- Reducir las acciones emitidas a 400 acciones dejando sin efecto la emisión de 600 acciones establecidas en la escritura de constitución, para a continuación volver a emitir las por el mismo monto de suscripción;
- Aumentar el capital de \$ 400.000.000.- dividido en 400 acciones conforme a lo anteriormente señalado, a la cantidad de \$ 1.000.000.000.- dividido en 1.000 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital por \$ 600.000.000.- se efectúa mediante la emisión de 600 acciones de pago, que fueron íntegramente suscritas por los accionistas y que deberán solucionarse en dinero efectivo, dentro del término de 3 años contados desde la fecha de esta Junta.

Con fecha 01 de septiembre de 2022, Leasing Urbano S.A. firma una extensión del “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Otra el 15 de julio de 2021.

En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A, celebrada con fecha 29 de diciembre de 2022, los señores directores don Francisco Orrego Bauzá y don Francisco Vergara Gutiérrez comunicaron su voluntad de renunciar al directorio de la Sociedad, aceptando el Directorio dichas renunciaciones.

Información sobre Hechos Posteriores

En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A, celebrada con fecha 26 de enero de 2023, el Directorio de la sociedad designó a don Fernando Rojas Ochagavía en el cargo de Director, quien aceptó dicho nombramiento y asumió de inmediato sus funciones.

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2022.

Suscripción de la Memoria

La presente memoria ha sido suscrita por los directores de la sociedad, por la misma mayoría requerida para la adopción de los acuerdos del Directorio.

Nombre	Rut	Cargo
Varsovia Valenzuela Aránguiz	6.662.587-7	Presidenta
Jaime Fabres Fresno	18.932.966-0	Director
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	Director
Daniel Galaz Concha	13.507.182-K	Gerente General

DocuSigned by:

Varsovia Valenzuela

85008845D875439...

DocuSigned by:

Jaime Fabres

2CB01900196F432...

DocuSigned by:

Cristobal Marin

FD69B6984BD547C...

DocuSigned by:

Daniel Galaz

4D7BF357E2254BC...

Santiago, 29 de marzo de 2023.

Estados Financieros

LEASING URBANO S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2022 y 2021



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

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas de
Leasing Urbano S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Leasing Urbano S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes estados integrables de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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



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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos - Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Los estados financieros de Leasing Urbano S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 24 de marzo de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Dughman N.', written over a horizontal line.

Fernando Dughman N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 29 de marzo de 2023

LEASING URBANO S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2022 y 2021

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF : Unidad de fomento

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificado	5
Estados de Resultados Integrales por Naturaleza	6
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	7
Estados de Flujos de Efectivo Directo.....	8
(1) Presentación de Estados Financieros	9
(2) Resumen de Principales Políticas Contables	10-17
(3) Gestión de Riesgo	18-19
(4) Estimaciones y Juicios Contables Significativos.....	19-20
(5) Efectivo y Equivalente al Efectivo.....	20
(6) Otros Activos Financieros corrientes	20
(7) Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes	21
(8) Activos por Impuestos Corrientes.....	21
(9) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas	21
(10) Otros Activos no Financieros no Corrientes	22
(11) Propiedades, Plantas y Equipos	22
(12) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos.....	23
(13) Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar.....	24
(14) Otras Provisiones no Corrientes	24
(15) Patrimonio	24-25
(16) Ingresos de Actividades Ordinarias	25
(17) Otros Gastos por Naturaleza.....	26
(18) Gastos por Beneficios a los Empleados	26
(19) Medio Ambiente	26
(20) Contingencia y Compromisos.....	27
(21) Cauciones Obtenidas de Terceros.....	27
(22) Sanciones.....	27

(23)	Hechos Relevantes	27-28
(24)	Hechos Posteriores	28

LEASING URBANO S.A.
Estados de Situación Financiera Clasificado
Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021
(En miles de pesos – M\$)

ACTIVOS		31/12/2022	31/12/2021
	Nota	M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	680.216	330.149
Otros activos financieros corrientes	6	176.163	95.591
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	2.562.818	1.482.015
Activos por impuestos corrientes, corrientes	8	-	9.674
Total activo corriente		3.419.197	1.917.429
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros no, corrientes	10	761.261	65.105
Propiedades, planta y equipo	11	254.322	269.731
Activos por impuestos diferidos	12a)	96.344	9.817
Total activo no corriente		1.111.927	344.653
Total de activos		4.531.124	2.262.082
PATRIMONIO Y PASIVOS			
	Nota	M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Otros pasivos financieros corrientes		-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	3.059.906	1.802.811
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9 a)	1.709	605
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		-	2.409
Pasivos por impuestos corrientes	8)	178.174	-
Total pasivo corriente		3.239.789	1.805.825
Pasivo no corriente			
Otras provisiones no corrientes	14	351.002	32.552
Otros pasivos no financieros no corrientes		-	-
Total pasivo no corriente		351.002	32.552
Total de pasivos		3.590.791	1.838.377
Patrimonio			
Capital emitido	15	400.000	400.000
Resultados acumulados		540.333	23.705
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		940.333	423.705
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		940.333	423.705
Total de patrimonio y pasivos		4.531.124	2.262.082

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros intermedios.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Resultados Integrales, por naturaleza Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021 (En miles de pesos – M\$)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	1.607.065	349.527
Gastos por beneficios a los empleados	18	(204.276)	(120.243)
Gasto por depreciación y amortización	11	(15.409)	(15.905)
Otros gastos, por naturaleza	17	(852.903)	(136.469)
Ganancias de actividades operacionales		534.477	76.910
Costos financieros		(24.692)	-
Resultados por unidades de reajuste		185.138	17.429
Ganancia, antes de impuestos		694.923	94.339
Gasto por impuestos a las ganancias	12b)	(178.295)	(21.710)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		516.628	72.629
Ganancia, atribuible a participación no controladoras		-	-
Ganancia		516.628	72.629
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		1.292	182
Ganancia por acción básica		1.292	182
Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral			
Ganancia		516.628	72.629
Resultado integral total		516.628	72.629

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros intermedios.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021

2022	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2022	400.000	-	23.705	423.705
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	516.628	516.628
Resultado integral	-	-	516.628	516.628
Patrimonio al final del periodo 31/12/2022	400.000	-	540.333	940.333

2021	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Pérdidas acumuladas M\$	Patrimonio M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2021	400.000	-	(48.924)	351.076
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	72.629	72.629
Resultado integral	-	-	72.629	72.629
Patrimonio al final del periodo 31/12/2021	400.000	-	23.705	423.705

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros intermedios.

LEASING URBANO S.A.**Estados de Flujos de Efectivo, método directo
Por los períodos terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021****(En miles de pesos – M\$)**

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	9.253.145	2.151.677
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.678.617)	(1.868.268)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(148.592)	(122.351)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	(14.146)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(61.723)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	350.067	161.058
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	-	(8.510)
Compra de propiedades , de Inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	-	(8.510)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	-	2.867
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	-	2.867
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	350.067	155.415
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	330.149	174.734
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5 680.216	330.149

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros intermedios.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 1. Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Leasing Urbano S.A., fue constituida el 12 de julio de 2019 por escritura pública otorgada ante el Notario Público René Benavente Cash de la ciudad de Santiago.

Con fecha 12 de febrero de 2020, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 560, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), por lo tanto, está bajo la fiscalización de dicha comisión.

El objeto de la Sociedad es la compra venta y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La misión de Leasing Urbano S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Con fecha 15 de julio del año 2021, en Notaria Tavolari, Leasing Urbano S.A., firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Otra

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Varsovia Valenzuela Aránguiz
Directores	:	Cristóbal Marín Larraín Jaime Fabres Fresno
Gerente General	:	Daniel Galaz Concha

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre 2022, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 29 marzo de 2023.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2022.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Estados de Resultados Integrales fueron preparados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre 2022 y 2021, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Leasing Urbano S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2022, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en el período comprendido por los estados financieros indicados.

2.4 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en cuenta corrientes bancarias.

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los estados financieros está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(b) Activos y pasivos financieros

Leasing Urbano S.A. reconoce un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo y pasivo financiero cuando expiran los derechos y obligaciones a recibir o a pagar los flujos de efectivo del activo o pasivo financiero o si la Administración transfiere el activo o pasivo financiero a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios.

Leasing Urbano S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Valorización inicial:

Leasing Urbano S.A. valoriza inicialmente sus activos y pasivos a valor justo.

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.

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

La Sociedad revela en nota 7, a los estados financieros las cuentas por cobrar por la venta de propiedades mediante contrato de arriendo con promesa de compraventa suscritos con los clientes personas naturales; y, además, las cuentas por cobrar generadas por el endoso de los mismos a terceros.

(d) Transacciones con entidades relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

A juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(e) Propiedades, planta y equipos, neto

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro, si las hubiere. Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Activos fijos	Vida útil (años)
Bienes Raíces	20
Otros activos fijos	7

(f) Estados de flujos de 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 Estado de flujos de efectivo y efectivo equivalente, método directo, contiene las siguientes categorías de clasificación:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

(g) Moneda funcional y de presentación

La Sociedad ha definido que su moneda funcional y de presentación es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(h) Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de éstos no pudiera recuperarse.

(h.1) Activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 propone un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). La pérdida esperada es el valor esperado de pérdida por riesgo crediticio en un horizonte de tiempo determinado, resultante de la probabilidad de incumplimiento, el nivel de exposición en el momento del incumplimiento y la severidad de la pérdida.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Es decir que no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

El modelo de Perdida Esperada a aplicar sobre los activos bajo Costo Amortizado tiene por objeto que el deterioro se ajuste al perfil de riesgo del deudor y las condiciones específicas de cada transacción, quedando a su vez sujeto a ciclo y perspectivas económicas.

(h.2) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(i) Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(j) Otras provisiones no corrientes

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con promesa de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

(k) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

(l) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Documentos por pagar corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que origino el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces se liberan los documentos para su respectivo pago.

(m) Beneficios a los empleados

Indemnización por años de Servicio

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método de valor actual.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(n.1) Impuesto a la renta

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad presenta utilidades tributarias por M\$ 980.823 y M\$52.396, respectivamente. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, para ambos periodos.

(n.2) Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período, al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, el activo por impuesto diferido reconocido es de M\$96.344 y M\$9.817, respectivamente.

(o) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir que la entidad tiene derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes:

- (a) Identificación del contrato;
- (b) Identificar obligaciones de desempeño;
- (c) Determinar el precio de la transacción;
- (d) Asignar el precio; y
- (e) Reconocer el ingreso.

La Sociedad reconoce como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando éstos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

- Se reconocerán ingresos por los reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a su tabla de desarrollo.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(o) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

- Se reconocen como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de endoso de contratos de leasing a inversionistas institucionales. El endoso-venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing.

Leasing Urbano ha suscrito contratos de endoso de cartera de Contratos de Leasing Habitacional, Con Fondo de Inversión WEG 1 y Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional

La Sociedad, también ha evaluado la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato, por lo cual Leasing Urbano, reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la norma y, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para su actividad.

(p) Segmentos

Según lo establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento la originación y venta de contratos de leasing.

(q) Bono Vivienda Leasing Habitacional (subsidijs Minvu)

Los Bonos Vivienda Leasing Habitacional (subsidijs Minvu) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidijs al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidijs de leasing habitacional).

La Sociedad acepta estos BVL del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; como medio de pago para efectos de computarlos como pago parcial del precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(r) Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

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

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

	Enmiendas	Fecha de aplicación
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	1 de enero de 2023
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de	Por determinar

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas.

(s) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2022, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3. Gestión de riesgo

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son:

Riesgos de Mercado

Riesgo de tipo de Cambio.

Por la Naturaleza del negocio, Leasing Urbano S.A. posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La actividad principal, corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional, los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los contratos de leasing es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tenga sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan en financiamiento para el leasing habitacional.

El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras.

El riesgo de crédito se ve mitigado, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento.

En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de termino de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 3. Gestión de riesgo (continuación)

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos por las actividades de Leasing Urbano S.A.

El siguiente cuadro corresponde a los activos disponibles y pasivos exigibles al 31 de diciembre 2022:

Activo	31/12/2022
Efectivo	680.216
Inversiones en bono con garantías estatal	175.388
Fondos mutuos y otras inversiones	775
Subsidios por cobrar	1.428.385
Cuentas comerciales por cobrar	324.297
Contratos endosables	<u>810.136</u>
Total	3.419.197
Pasivo	
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	<u>3.059.906</u>
Liquidez	1,12

NOTA 4. Estimaciones y juicios contables significativos

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 4. Estimaciones y juicios contables significativos (continuación)

(b) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

(c) Provisión de responsabilidad por prepago

La Sociedad por los contratos de leasing habitacional endosados efectúa una provisión del 5% del valor total de los endosos.

NOTA 5. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprenden los saldos en cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Descripción	M\$ 31/12/2022	M\$ 31/12/2021
Saldos en bancos	680.216	330.149
Total Efectivo y efectivo equivalente	680.216	330.149

El efectivo y el equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

NOTA 6. Otros activos financieros corrientes

La composición de este rubro, es la siguiente:

Descripción	M\$ 31/12/2022	M\$ 31/12/2021
Fondos Mutuos	158	48.403
Bonos Minvu	175.388	47.188
Otras Inversiones	617	-
Total	176.163	95.591

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31/12/2022	31/12/2021
Contratos de Leasing en Cartera (*)	810.136	545.603
Fondos por rendir	688	249
Subsidios por cobrar (**)	1.428.385	870.837
Por cobrar endoso cartera	319.643	65.105
Facturas por cobrar	1.151	-
Otras cuentas por cobrar	2.815	221
Total	<u>2.562.818</u>	<u>1.482.015</u>

(*) Corresponde a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (Leasing Habitacional).

(**) Corresponde a un subsidio del Estado. El subsidio por cobrar nace en el mismo momento de las firmas del contrato de Leasing Habitacional. El Serviu paga el subsidio de cada cliente, mediante emisión de un Bono Vivienda Leasing (BVL), que es un instrumento desmaterializado.

NOTA 8. Activos por impuestos corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
P.P.M. pagados	86.648	23.821
Gastos por impuestos corrientes	<u>(264.822)</u>	<u>(14.147)</u>
Activos (pasivos) por impuestos corrientes	<u>(178.174)</u>	<u>9.674</u>

NOTA 9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31/12/2022	31/12/2021
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	1.709	605
TOTALES					<u>1.709</u>	<u>605</u>

b) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31/12/2022	31/12/2021
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Ingresos por arriendos de oficinas	\$ Chilenos	19.226	17.303
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por servicios de recaudación	\$ Chilenos	7.384	-
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por servicios de administración general	\$ Chilenos	65.481	-
77.414.723-3	Urbano Capital S.A.	Administración	Gastos por cesión de responsabilidad	\$ Chilenos	297.975	32.552
76.777.712-4	G.F.I S.A.	Administración	Gastos por comisión de venta	\$ Chilenos	249.814	-

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 10. Otros activos no financieros no corrientes

El detalle de otros activos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Valores en garantía	761.261	65.105
Total	<u>761.261</u>	<u>65.105</u>

(*) Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con promesa de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

NOTA 11. Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2022	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero de 2022	268.846	885	269.731
Adiciones	-	-	-
Bajas	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(15.075)	(334)	(15.409)
Valor neto al 31.12.2022	<u>253.771</u>	<u>551</u>	<u>254.322</u>
	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2021	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero de 2021	275.907	1.219	277.126
Adiciones	8.510	-	8.510
Bajas	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(15.571)	(334)	(15.905)
Valor neto al 31.12.2021	<u>268.846</u>	<u>885</u>	<u>269.731</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen bienes del activo inmovilizado que estén afectados como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 12. Impuesto a la Ganancias e Impuesto Diferidos

Los impuestos diferidos corresponden al monto sobrees las ganancias que la Sociedad tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

Para los ejercicios 2022 y 2021, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta utilidades tributarias por M\$ 980.823 y M\$52.396, respectivamente.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tienen legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los Importes compensados son los siguientes:

a) El detalle de activos por impuestos diferidos es el siguiente:

Detalle	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
	Base para	Impuesto	Base para	Impuesto
	Impuesto diferido	diferido	Impuesto diferido	diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisiones Gastos	5.828	1.574	32.552	8.789
Provisión Vacaciones	-	-	2.409	650
Otras Provisiones	351.002	94.770	1.400	378
Total	356.830	96.344	36.361	9.817

b) El efecto en resultado por impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos - Saldo Inicial	9.817	17.380
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	96.344	9.817
Efecto en resultado por impuestos diferidos	(86.527)	7.563

Concepto	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacionales	(264.822)	(14.147)
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	(264.822)	(14.147)
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacionales	86.527	(7.563)
Gastos por impuestos diferidos, netos, total	86.527	(7.563)
Gasto por impuesto a las ganancias	(178.295)	(21.710)

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 13. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	M\$ 31/12/2022	M\$ 31/12/2021
Documentos por pagar (*)	2.878.898	1.728.770
Retenciones por pagar	2.488	2.200
Reserva gastos operacionales	13.998	12.520
Facturas por pagar	33.766	190
Honorarios por pagar	12.264	7.112
Impuesto mensual por pagar	18.615	6.423
Finiquitos por pagar	57.988	-
Otras cuentas por pagar	41.889	45.596
Tota	<u>3.059.906</u>	<u>1.802.811</u>

(*) Corresponde a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que originó el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces respectivo se liberan los documentos para su respectivo pago.

NOTA 14. Otras provisiones no corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	<u>351.002</u>	<u>32.552</u>
Total	<u>351.002</u>	<u>32.552</u>

NOTA 15. Patrimonio

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$400.000.

La Sociedad mantiene un patrimonio neto, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Leasing Urbano S.A., al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 15. Patrimonio (continuación)

La distribución de dividendos deberá ser acordada mediante Junta Ordinaria de Accionistas, en la cual se podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir e incluso no repartir utilidades a los accionistas.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones con	Porcentaje de
			suscritas	Pagadas	por pagar	derecho a voto	
Cristobal Marin Larraín	14.123.233-9	única	500	200	300	200	50,00%
Patricio Mañín Larraín	16.212.549-4	única	500	200	300	200	50,00%
Totales			1.000	400	600	400	100%

NOTA 16. Ingresos de actividades ordinarias

Rubro	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Utilidad Inmobiliaria (*)	12.088	21.876
Utilidad por Endoso (**)	1.531.908	306.415
Arriendos	21.054	18.928
Administración Cartera	7.383	-
Otros Ingresos	34.632	2.308
Total	1.607.065	349.527

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2022 y 2021, son los siguientes:

(*) Utilidad inmobiliaria corresponde a la diferencia en el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.

(**) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de arrendamiento con promesa de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

Rubro	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/01/2021
	M\$	M\$
Ingresos por contratos endosados	11.687.806	2.347.237
Costos de contratos endosados	(10.155.898)	(2.040.822)
Utilidad por Endoso	1.531.908	306.415

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 17. Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Honorarios	111.040	64.761
Honorarios por Comisiones	249.827	17.761
Auditoría	23.107	8.226
Gastos por Firma de contratos	43.885	5.162
Provisión gastos	297.975	32.552
Costos de Administración cartera	72.866	-
Otros Gastos	54.203	8.007
Total	<u>852.903</u>	<u>136.469</u>

NOTA 18. Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
Remuneraciones	136.550	122.351
Indemnizaciones	60.787	-
Feriado Legal	6.939	(2.108)
Total	<u>204.276</u>	<u>120.243</u>

NOTA 19. Medio ambiente

Debido al objeto social de Leasing Urbano S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 20. Contingencias y compromisos

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

NOTA 21. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

NOTA 22. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

NOTA 23. Hechos relevantes

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, se han comunicado a la Comisión para el Mercado Financiero los siguientes hechos de carácter relevantes:

1) Con fecha 29 de abril 2022 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras materias propias de su conocimiento, lo siguiente:

- Aprobación de la Memoria, Balance General, Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio del año 2021;
- No distribuir dividendos a los accionistas con cargo a las utilidades 2021.
- Elección del Directorio de la Sociedad y determinación de su remuneración anual, quedando conformado por las siguientes personas:
 - Varsovia Valenzuela Aránguiz
 - Francisco Orrego Bauzá
 - Francisco Vergara Gutiérrez
 - Cristóbal Marín Larraín
 - Jaime Fabres Fresno
- Designación de EY Audit SpA como auditores externos para el período 2022.
- Designación del diario electrónico “El Líbero” para las publicaciones obligatorias del año 2022.
- Aprobación y ratificación de las operaciones entre partes relacionadas informadas.

2) Con fecha 22 de agosto de 2022 se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se adoptaron, los siguientes acuerdos:

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

NOTA 23. Hechos relevantes (continuación)

- a) Dejar constancia que con fecha 12 de julio de 2022, venció el plazo de 3 años establecidos en la escritura de constitución para que los accionistas pagaran el saldo de las acciones suscritas, por un monto de \$600.000.000. En razón de ello y conforme a lo previsto en el inciso 2° del artículo 11 de la Ley 18.046, el capital ha quedado reducido de pleno derecho a la cantidad de \$400.000.000 dividido en 1.000 acciones nominativas, todas de una misma serie y sin valor nominal;
- b) Autorizar al Directorio de abstenerse de cobrar a los accionistas los montos adeudados por las acciones suscritas y no pagadas;
- c) Reducir las acciones emitidas a 400 acciones dejando sin efecto la emisión de 600 acciones establecidas en la escritura de constitución, para a continuación volver a emitir las por el mismo monto de suscripción;
- d) Aumentar el capital de \$ 400.000.000.- dividido en 400 acciones conforme a lo anteriormente señalado, a la cantidad de \$ 1.000.000.000.- dividido en 1.000 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. El aumento de capital por \$ 600.000.000.- se efectúa mediante la emisión de 600 acciones de pago, que fueron íntegramente suscritas por los accionistas y que deberán solucionarse en dinero efectivo, dentro del término de 3 años contados desde la fecha de esta Junta.

Con fecha 01 de septiembre de 2022, Leasing Urbano S.A. firma una extensión del “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Otra el 15 de julio de 2021.

- 3) En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A, celebrada con fecha 29 de diciembre 2022, los señores directores don Francisco Orrego Bauzá y don Francisco Vergara Gutiérrez comunicaron su voluntad de renunciar al directorio de la Sociedad. El directorio aceptó dichas renunciaciones.

NOTA 24. Hechos posteriores

En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A, celebrada con fecha 26 de enero 2023, el directorio de la sociedad designó a don Fernando Rojas Ochagavía en el cargo de Director, quien aceptó dicho nombramiento y asumió de inmediato sus funciones.

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 1 de enero de 2023 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.