Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Urbano
Leasing Habitacional

MEMORIA ANUAL
EJERCICIO 2025

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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

Información sobre Hechos Posteriores

Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas

Suscripción de la Memoria

Balance General

Informes Financieros

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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 2025.

Durante el ejercicio, la Compañía avanzó con su actividad de originación y administración de contratos de Leasing Habitacional, manteniendo ventas con fondos de inversión e Inversionistas institucionales, generando operaciones ajustadas a cada tipo de acuerdo. Se mantiene una constante ocupación en satisfacer las necesidades de nuestros inversionistas como la búsqueda de nuevos actores que se interesen en este tipo de activos, es así como se logra firmar contrato con un nuevo Fondo de Inversiones.

Durante el primer semestre se modificó el Directorio por la salida de un importante miembro por razones estrictamente personales. Incorporándose a su vez dos nuevos Directores, don Fernando Yañez González quien posee destacada experiencia y conocimiento de la industria financiera, sumándose así al Gobierno corporativo que mantiene profesionales de marcada trayectoria y experiencia en la industria institucional y financiera Chilena. Junto con él, se suma al Directorio don Patricio Marín Larraín, ingeniero comercial de formación, quien posee un importante conocimiento respecto a nuevas tecnologías y la aplicabilidad para la eficiencia y escalamiento.

Se sostuvieron durante todo el año de manera sistemática las sesiones de directorio, realizando seguimiento y aporte a las principales actividades de la empresa. Asimismo, operaron con regularidad los distintos comités especializados, aportando a la administración en temas comerciales, de inversionistas, riesgo, auditorías, cumplimiento entre otros asuntos relevantes.

Durante el año 2025 se logró aumentar los volúmenes de operaciones originadas de manera relevante en 65%, en línea con una reactivación de la industria y los acuerdos con nuestros inversionistas. La industria en lo que se refiere a operaciones originadas con subsidio aumentó 38% de operaciones originadas totales del año 2025 respecto al 2024, aun así, por debajo del total de subsidios destinados. Leasing Urbano ha generado el 100% de las operaciones con subsidio.

El comportamiento de la cartera, en particular respecto a la morosidad, logramos mantener los niveles de cartera al día y contener el aumento de morosidad, en base a distintas estrategias de recaudación y cobranza, innovando en ambas materias a fin de ampliar los canales de recaudación y gestionar de manera más eficaz la cobranza prejudicial. Seguiremos en la senda de probar distintas iniciativas que nos permitan mantener y mejorar los indicadores de mora, buscando las mejores tácticas que puedan ajustarse a la coyuntura y a los cambios en las preferencias y comportamiento de nuestros clientes.

En la línea de proyectos, al igual que los avances en los sistemas de recaudación y cobranza, se avanzó con la mejora de procesos internos a fin de generar fluidez y

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

robustez. Con los focos de eficiencia operacional y mejor servicio, tanto a los clientes promitentes compradores como a los inversionistas, seguiremos en el proceso de transformación digital, avanzando cada año por la vía de desarrollos propios y alianzas con soluciones de terceros que nos permitirán seguir dando cuenta de innovaciones que agreguen valor.

Durante el año 2025 continuamos en el proceso de robustecimiento de nuestro Modelo de Prevención del delito, apoyándonos en la implementación de mejoras con una empresa externa especializada. Esta es una ocupación permanente del Directorio y seguirá empujando el correcto desempeño de la sociedad y la adaptación continua de sus procesos a las mejores prácticas que además de cumplir la normativa, puedan ir un paso más hacia la excelencia.

El flujo de colocaciones se concentró en operaciones con subsidio en el segmento de viviendas usadas, principalmente casas, con valores de compraventa ubicados en línea con la industria en un promedio de UF1.250. En este segmento la Compañía cuenta con gran experiencia y adicionalmente, se obtienen importantes 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.

Nos interesa ser un actor importante en el desarrollo y crecimiento del mercado de Leasing Habitacional, generando valor económico y social, desarrollando y operando modelos de negocio innovadores, flexibles y de calidad, que permitan satisfacer con excelencia a nuestros clientes e inversionistas. Nos queremos destacar en la creación de valor para nuestros accionistas, inversionistas, clientes y colaboradores, sustentados en nuestros valores que guían nuestras acciones:

- Honestidad y transparencia
- Innovación y excelencia
- Responsabilidad social
- Trabajo en equipo, compromiso y liderazgo

Con todo, en el año 2025, se otorgaron 102 operaciones por un total de UF 71.588 y se endosaron 183 operaciones por un total de UF 142.546. Al 31 de diciembre de 2025 el resultado de la compañía arrojó una utilidad de M$ 222.483.- y su patrimonio neto ascendió a la suma de M$ 1.117.905.-

Firmado por:
0FF517E0108247E...

Juan Pablo Lira Ortúzar
Presidente del Directorio

Santiago, 26 de marzo de 2026

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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
RSM.Chile Auditores Ltda.

PÁGINA WEB
www.leasingurbano.cl

CORREO ELECTRONICO
contacto@leasingurbano.cl

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

Presidente

Juan Pablo Lira Ortuzar
6.375.695-4
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 29/04/2023

Director
Cristóbal Marin Larrain
14.123.233-9
Agrónomo
Fecha de nombramiento: 29/04/2023

Director
Jorge Roberto Claude Bourdel
6.348.784-8
Ingeniero
Fecha de nombramiento: 05/09/2024

Director
Fernando José Yañez Gonzalez
6.374.974-5
Ingeniero Civil
Fecha de nombramiento: 24/04/2025

Director
Patricio Marín Larraín
16.212.549-4
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 24/04/2025

Ejecutivos Principales

Gerente General
Alejandro Ríos Navarro
12.623.125-3
Ingeniero Civil Industrial
Fecha de nombramiento: 01/06/2023

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Personal

AI cierre del ejercicio 2025, Ia estructura formal de Ia empresa Ia constituye un Directorio, conformado por 5 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 por mutuos hipotecarios otorgados por bancos e instituciones financieras, cifrado según información publicada en la plataforma BEST de CMF en 59.376 Operaciones no endosables y 2.199 operaciones de mutuos hipotecarios endosables. Según información entregada por el MINVU, la emisión de Leasing Habitacional con subsidio fue de 2.393 Operaciones, lo anterior denota un alza del 38% en el número de operaciones de Leasing Habitacional con Subsidio en la industria. Recordando que el cupo disponible de estos beneficios es de 5.000 subsidios en el año, número que se replicaría para el año 2026.

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.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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 análisis de riesgo para la selección de nuevas operaciones. Los riesgos de cesantía y fallecimiento están principalmente 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.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Riesgo de tipo de cambio (UF)

Respecto al riesgo de descalce de monedas e indexación, la Sociedad mantiene una estructura donde la cartera de activos se encuentra indexada a la Unidad de Fomento (UF), mientras que la mayor parte de sus pasivos están denominados en pesos chilenos no reajustables. Esta posición estructural de exposición positiva a la inflación constituye una fortaleza financiera para la compañía, beneficiando de manera natural los márgenes operacionales en consistencia con la trayectoria sostenida al alza que ha registrado la UF durante la última década.

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.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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 2025, 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 2025 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.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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 2025, la sociedad presentó una utilidad de M$ 222.483.

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2025 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M$ 400.000
Utilidades acumuladas:	M$ 562.166
Utilidad del ejercicio:	M$ 200.483
Provisión dividendos:	M$ (66.744)
Patrimonio neto:	M$ 1.117.905

Remuneraciones del Directorio

Durante el ejercicio 2025, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de M$ 38.187.

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	5
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	5
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	3
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Directorio
Menor a 3 años	4
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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	0
Entre 51 y 60 años	1
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	1
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

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	0
Entre 51 y 60 años	1
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	1
Entre 3 y 6 años	0
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

Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones

Con fecha 05 de noviembre de del año 2025, Leasing Urbano S.A., firma Contrato de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Moneda S.A. Administradora General de Fondos.

En junta ordinaria de accionistas de Leasing Urbano S.A. celebrada el día 24 de abril de 2025, se designó a don Fernando Yañez González y a don Patricio Marín Larraín en el cargo de Directores, quienes aceptaron dicho nombramiento y asumieron de inmediato sus funciones.

Información sobre Hechos Posteriores

Durante el mes de enero de 2026 se realiza la primera operación de endoso a Moneda S.A. Administradora General de Fondos.

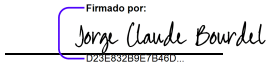
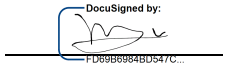
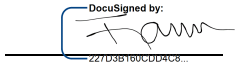
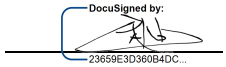
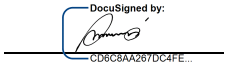
Docusign Envelope ID: 096F27D2-8A32-808E-801D-6CAD08BF3708

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2025.

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	Firma
Juan Pablo Lira Ortuzar	6.375.695-4	Presidente	
Jorge Claude Bourdel	6.348.784-8	Director	
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	Director	
Fernando Yañez González	6.374.974-5	Director	
Patricio Marín Larrín	16.212.549-4	Director	
Alejandro Ríos Navarro	12.623.125-3	Gerente General	

Santiago, 26 de marzo de 2026.