

*Estados Financieros Intermedios*

***EF SECURITIZADORA S.A.***

*Santiago, Chile*

*30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018*

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2019  
Y al 31 de diciembre de 2018

## CONTENIDO

Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales por función  
Estados de otros resultados integrales por función  
Estados de flujos de efectivo directo  
Estados de cambios en el patrimonio neto  
Notas a los estados financieros

|     |   |                         |
|-----|---|-------------------------|
| \$  | - | Pesos chilenos          |
| M\$ | - | Miles de pesos chilenos |
| UF  | - | Unidad de fomento       |

Estados Financieros  
Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018

**ÍNDICE**

El presente documento consta de:

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....                                 | 1  |
| ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN.....                    | 2  |
| ESTADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION .....             | 3  |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO.....                           | 4  |
| ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....                       | 5  |
| NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA .....                                | 6  |
| NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....             | 7  |
| NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....                     | 19 |
| NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS .....         | 20 |
| NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....                       | 21 |
| NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES .....                         | 22 |
| NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....                        | 23 |
| NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR..... | 23 |
| NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO .....                              | 23 |
| NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES .....               | 24 |
| NOTA 11. CAPITAL EMITIDO.....                                        | 24 |
| NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS .....                    | 26 |
| NOTA 13. COSTO DE VENTAS .....                                       | 26 |
| NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN.....                                | 27 |
| NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS.....                                   | 27 |
| NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE .....                    | 27 |
| NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO .....                         | 28 |
| NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS .....                  | 28 |
| NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS .....                             | 29 |
| NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS .....                           | 29 |
| NOTA 21. MEDIO AMBIENTE.....                                         | 30 |
| NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS .....                                 | 31 |
| NOTA 23. HECHOS RELEVANTES .....                                     | 32 |
| NOTA 24. HECHOS POSTERIORES.....                                     | 33 |

Estados Financieros Intermedios

**EF SECURITIZADORA S.A.**

30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

|                                                                                                                                                                                              | Nº de<br>Nota | 30-09-2019<br>M\$ | 31-12-2018<br>M\$ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                                                                                                                                               |               |                   |                   |
| ACTIVOS CORRIENTES:                                                                                                                                                                          |               |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                                                                                                                                          | 3             | 487.602           | 386.777           |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes                                                                                                                                   |               | 10.169            | 10.169            |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes                                                                                                                                      | 4 (a)         | 180.512           | 210.944           |
| Activos por impuestos, corrientes                                                                                                                                                            | 5             | 37.734            | 39.944            |
| Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios |               | 716.017           | 647.834           |
| Total de activos corrientes                                                                                                                                                                  |               | 716.017           | 647.834           |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:                                                                                                                                                                       |               |                   |                   |
| Activos por impuestos diferidos                                                                                                                                                              | 6 (a)         | 35.943            | 22.905            |
| Total de activos no corrientes                                                                                                                                                               |               | 35.943            | 22.905            |
| TOTAL DE ACTIVOS                                                                                                                                                                             |               | 751.960           | 670.739           |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                                                                                                                                                             |               |                   |                   |
| <b>PASIVOS</b>                                                                                                                                                                               |               |                   |                   |
| PASIVOS CORRIENTES:                                                                                                                                                                          |               |                   |                   |
| Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes                                                                                                                                    | 8             | 38.075            | 63.403            |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes                                                                                                                                       | 4 (b)         | -                 | -                 |
| Pasivos por impuestos, corrientes                                                                                                                                                            | 7             | 31.527            | 27.911            |
| Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes                                                                                                                                       | 9             | 1.754             | 1.634             |
| Otros pasivos no financieros, corrientes                                                                                                                                                     | 10            | 131.369           | 83.201            |
| Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta                                           |               | 202.725           | 176.149           |
| Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta                                                                                        |               | -                 | -                 |
| Pasivos corrientes totales                                                                                                                                                                   |               | 202.725           | 176.149           |
| PASIVOS NO CORRIENTES                                                                                                                                                                        |               |                   |                   |
| Total pasivos                                                                                                                                                                                |               | 202.725           | 176.149           |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                                                                                                                                                       |               |                   |                   |
| Capital emitido                                                                                                                                                                              | 11 (b)        | 287.032           | 287.032           |
| Ganancias acumuladas                                                                                                                                                                         | 11 (b)        | 255.445           | 200.800           |
| Otras reservas                                                                                                                                                                               | 11 (b)        | 6.758             | 6.758             |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora                                                                                                                                  |               | 549.235           | 494.590           |
| Participaciones no controladoras                                                                                                                                                             |               | -                 | -                 |
| Total patrimonio neto                                                                                                                                                                        |               | 549.235           | 494.590           |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO                                                                                                                                                              |               | 751.960           | 670.739           |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de nueve y seis meses comprendidos entre el 01 de enero al 30 de septiembre 2019 y 2018 (no auditado)

| ESTADO DE RESULTADOS                                        | Nº de Nota | Para los períodos comprendidos entre: |                                 | Trimestres comprendidos entre:  |                                 |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                             |            | 01-01-2019<br>30-09-2019<br>M\$       | 01-01-2018<br>30-09-2018<br>M\$ | 01-07-2019<br>30-09-2019<br>M\$ | 01-07-2018<br>30-09-2018<br>M\$ |
| Ingresos de actividades ordinarias                          | 12         | 135.629                               | 132.816                         | 45.949                          | 44.760                          |
| Costo de ventas                                             | 13         | (45.713)                              | (44.563)                        | (15.501)                        | (14.959)                        |
| Ganancia bruta                                              |            | 89.916                                | 88.253                          | 30.448                          | 29.801                          |
| Gasto de administración                                     | 14         | (27.076)                              | (24.680)                        | (12.089)                        | (10.103)                        |
| Ingresos financieros                                        | 15         | 8.105                                 | 6.036                           | 3.064                           | 2.473                           |
| Otros ingresos, por función                                 |            | -                                     | -                               | -                               | -                               |
| Resultado por unidades de reajuste                          | 16         | (50)                                  | 247                             | 122                             | 139                             |
| Ganancia, antes de impuestos                                |            | 70.895                                | 69.856                          | 21.545                          | 22.310                          |
| Gasto por impuestos a las ganancias                         | 6 (b)      | (16.250)                              | (18.102)                        | (5.982)                         | (6.024)                         |
| Ganancia procedente de operaciones continuadas              |            | 54.645                                | 51.754                          | 15.563                          | 16.286                          |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas |            | -                                     | -                               | -                               | -                               |
| <b>GANANCIA DEL PERIODO</b>                                 |            | <b>54.645</b>                         | <b>51.754</b>                   | <b>15.563</b>                   | <b>16.286</b>                   |
| Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora  |            | 54.645                                | 51.754                          | 15.563                          | 16.286                          |
| Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras     |            | -                                     | -                               | -                               | -                               |
| Ganancia                                                    |            | 54.645                                | 51.754                          | 15.563                          | 16.286                          |
| <b>Ganancia por acción básica</b>                           |            |                                       |                                 |                                 |                                 |
| Ganancia por acción básica en operaciones continuadas       |            | 5,46                                  | 5,18                            | 1,56                            | 1,63                            |
| Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas    |            | -                                     | -                               | -                               | -                               |
| Ganancia por acción básica                                  |            | 5,46                                  | 5,18                            | 1,56                            | 1,63                            |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los periodos de nueve y seis meses comprendidos entre el 01 de enero al 30 de septiembre 2019 y 2018 (no auditado)

| ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL                                       | 01-01-2019<br>30-09-2019 | 01-01-2018<br>30-09-2018 | 01-07-2019<br>30-09-2019 | 01-07-2018<br>30-09-2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ganancia</b>                                                     | 54.645                   | 51.754                   | 15.563                   | 16.286                   |
| <b>Resultado integral total</b>                                     | 54.645                   | 51.754                   | 15.563                   | 16.286                   |
| <b>Resultado integral atribuible a</b>                              |                          |                          |                          |                          |
| Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora | 54.645                   | 51.754                   | 15.563                   | 16.286                   |
| Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras    | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Resultado integral total                                            | <u>54.645</u>            | <u>51.754</u>            | <u>15.563</u>            | <u>16.286</u>            |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los periodos de nueve y seis meses comprendidos entre el 01 de enero al 30 de septiembre 2019 y 2018 (no auditado)

|                                                                                                                                      | <b>01-01-2019<br/>30-09-2019<br/>M\$</b> | <b>01-01-2018<br/>30-09-2018<br/>M\$</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación</b>                                                     |                                          |                                          |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                                                                 | 185.155                                  | 76.645                                   |
| Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias                                        | -                                        | -                                        |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                                                                          | (57.437)                                 | (39.893)                                 |
| Pagos a y por cuenta de los empleados                                                                                                | (8.888)                                  | (1.239)                                  |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)                                                                                     | (26.110)                                 | (4.955)                                  |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                 | -                                        | -                                        |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación                                                     | <u>92.720</u>                            | <u>30.558</u>                            |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>                                                    |                                          |                                          |
| Importes procedentes de otros activos a largo plazo                                                                                  | 8.105                                    | 3.562                                    |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                                                                 | -                                        | -                                        |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión                                                     | <u>8.105</u>                             | <u>3.562</u>                             |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>                                                 |                                          |                                          |
| Préstamos de entidades relacionadas                                                                                                  | -                                        | -                                        |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas                                                                                          | -                                        | -                                        |
| Pagos de dividendos                                                                                                                  | -                                        | -                                        |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación                                                  | <u>-</u>                                 | <u>-</u>                                 |
| <b>Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio</b> | <u>100.825</u>                           | <u>34.120</u>                            |
| <b>Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>                                                          | <u>100.825</u>                           | <u>34.120</u>                            |
| <b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del ejercicio</b>                                                                | <u>386.777</u>                           | <u>296.221</u>                           |
| <b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del ejercicio</b>                                                                    | <u>487.602</u>                           | <u>330.341</u>                           |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

# ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 (no auditado)

|                                                             | Capital<br>emitido<br>M\$ | Reservas<br>varias<br>M\$ | Resultados<br>acumulados<br>M\$ | Patrimonio<br>atribuible a los<br>propietarios de<br>la controladora<br>M\$ | Participaciones<br>no controladoras<br>M\$ | Patrimonio<br>total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| Capital inicial al 01/01/19                                 | 287.032                   | 6.758                     | 200.800                         | 494.590                                                                     | -                                          | 494.590                    |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Cambios en patrimonio                                       |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Resultado integral                                          |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Ganancia                                                    | -                         | -                         | 54.645                          | 54.645                                                                      | -                                          | 54.645                     |
| Dividendos                                                  | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                         | -                         | 54.645                          | 54.645                                                                      | -                                          | 54.645                     |
| Totales al 30/09/19                                         | 287.032                   | 6.758                     | 255.445                         | 549.235                                                                     | -                                          | 549.235                    |

|                                                             | Capital<br>emitido<br>M\$ | Reservas<br>varias<br>M\$ | Resultados<br>acumulados<br>M\$ | Patrimonio<br>atribuible a los<br>propietarios de<br>la controladora | Participaciones<br>no controladoras | Patrimonio<br>total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Capital inicial al 01/01/18                                 | 287.032                   | 6.758                     | 132.852                         | 426.642                                                              | -                                   | 426.642                    |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                         | -                         | -                               | -                                                                    | -                                   | -                          |
| Cambios en patrimonio                                       |                           |                           |                                 |                                                                      |                                     |                            |
| Resultado integral                                          |                           |                           |                                 |                                                                      |                                     |                            |
| Ganancia                                                    | -                         | -                         | 67.948                          | 67.948                                                               | -                                   | 67.948                     |
| Dividendos                                                  | -                         | -                         | -                               | -                                                                    | -                                   | -                          |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | -                         | -                         | -                               | -                                                                    | -                                   | -                          |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                         | -                         | 67.948                          | 67.948                                                               | -                                   | 67.948                     |
| Totales al 31/12/18                                         | 287.032                   | 6.758                     | 200.800                         | 494.590                                                              | -                                   | 494.590                    |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA**

EF Securitizadora S.A. antes Itaú Chile Securitizadora S.A., y antes Boston Securitizadora S.A., en adelante también, la Sociedad, es una sociedad anónima especial constituida por escritura pública de fecha 5 de octubre de 2001, otorgada ante la Notario Suplente de la 48º Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Por Resolución Exenta Nº350, de fecha 30 de octubre de 2001, la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros) autorizó la existencia de Boston Securitizadora S.A. y aprobó sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Valores con el Nº 782, el 30 de septiembre de 2002.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de créditos a que se refiere el artículo 135 de la Ley 18.045 o las normas que la sustituyan, reemplacen o complementen, y la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, originando cada emisión la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, la cual se encuentra bajo la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

La Sociedad entró en explotación en enero de 2003.

Con fecha 26 de febrero de 2007, Banco Itaú Holding Financeira S.A. adquirió la totalidad de las acciones emitidas por BKB Chile Holdings, Inc., sociedad controladora de Boston Inversiones, Servicios y Administración S.A., quién es el accionista controlador de Boston Securitizadora S.A.

Como consecuencia de la referida adquisición, se produjo, por vía indirecta, un cambio en el control de Boston Securitizadora S.A., el que quedó radicado en Banco Itaú Holding Financeira S.A.

Con fecha 5 de marzo del 2007 se realizó el cambio de razón social de la Sociedad llamándose desde esa fecha, Itaú Chile Securitizadora S.A.

En el mes de noviembre de 2008, Itausa, la empresa que controla el Banco Itaú y Unibanco Holding, firmaron un contrato de asociación apuntando a la unificación de sus operaciones. La asociación contempló una reorganización societaria en torno a una compañía que se denominó Itaú Unibanco Banco Múltiple S.A., cuya razón social fue posteriormente modificada por la de Itaú Unibanco Holding S.A.

Con fecha 19 de noviembre de 2012 los únicos accionistas de la sociedad, Itau Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich, vendieron la totalidad de las acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. e Inversiones Santa Ursula S.A., quienes adquirieron 9.900 y 100 acciones, respectivamente.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es Avenida Nueva Providencia Nº 1901, Piso 2, Providencia, Santiago.

EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es Hipotecaria La Construcción S.A.

## **NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

### **2.1. Principios contables**

Los presentes estados financieros correspondientes al periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2019, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas de la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 30 de septiembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

### **2.2. Bases de preparación**

Los estados financieros de EF Securitizadora, al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), e instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros) y aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha xx de xxxxxx de 2019.

### **2.3. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad del Directorio de la Sociedad, el cual manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

### **2.4. Método de conversión**

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento se expresan en pesos equivalentes al 30 de septiembre de 2019, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 28.048,53 (31 diciembre de 2018 \$ 27.565,79).

### **2.5. Moneda funcional**

EF Securitizadora S.A. ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el peso chileno, tomando éste como moneda funcional. Dicha conclusión se basa en lo siguiente:

- Es la moneda del país (Chile).
- Es la moneda que influye fundamentalmente en las operaciones de la Sociedad.

### **2.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese periodo.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

## **NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

### **2.7. Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones de gran liquidez, como las operaciones con pactos de retroventa, con vencimiento original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización. Y las operaciones con pactos de retroventa, son valorizadas al costo de adquisición más intereses y reajustes devengados, determinados según la tasa de interés pactada al momento de suscribir el compromiso.

### **2.8. Activos financieros**

La Compañía reconoce un activo financiero en los estados financieros de acuerdo con lo siguiente:

A la fecha de reconocimiento inicial, la administración de la Compañía clasifica sus activos financieros como: (i) a valor razonable a través de resultados, (ii) costo amortizado (créditos y cuentas por cobrar) y (iii) a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales (derivados de cobertura). La clasificación depende del propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos. Para los instrumentos no clasificados a valor razonable a través de resultados, cualquier costo atribuible a la transacción es reconocido como parte del valor del activo.

El valor razonable 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 consolidados intermedios. Para inversiones donde no existe un mercado activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valorización, entre las que se incluyen: (i) el uso de transacciones de mercados recientes, (ii) referencias al valor actual de mercado de otro instrumento financiero de características similares, (iii) descuento de flujo de efectivo y (iv) otros modelos de valuación.

### **2.9. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas**

Se reconocen por su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por cobrar o pagar no difiere significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**2.10. Clasificación de los activos instrumentos financieros**

| Instrumentos Financieros por categoría                 | Efectivo y<br>equivalentes de<br>efectivo | Inversiones a<br>mantener hasta<br>el vencimiento | Préstamos y<br>cuentas por<br>cobrar | Activos<br>financieros<br>disponibles<br>para la venta | Total          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| 30-09-2019                                             |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| <u>Equivalentes al efectivo</u>                        |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Bancos                                                 | 37.494                                    | -                                                 | -                                    | -                                                      | 37.494         |
| Pactos de retroventa                                   | -                                         | -                                                 | -                                    | -                                                      | -              |
| Depósitos a plazo fijo                                 | 450.108                                   | -                                                 | -                                    | -                                                      | 450.108        |
| <u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>     |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Cuenta por cobrar patrimonios separados                | -                                         | -                                                 | 3.275                                | -                                                      | 3.275          |
| Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.   | -                                         | -                                                 | 177.238                              | -                                                      | 177.238        |
| <u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u> |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Deudores por venta                                     | -                                         | -                                                 | -                                    | -                                                      | -              |
| Deudores varios                                        | 10.169                                    | -                                                 | -                                    | -                                                      | 10.169         |
| <b>Total</b>                                           | <b>497.771</b>                            | <b>-</b>                                          | <b>180.512</b>                       | <b>-</b>                                               | <b>678.283</b> |

| Instrumentos Financieros por categoría                 | Efectivo y<br>equivalentes de<br>efectivo | Inversiones a<br>mantener hasta<br>el vencimiento | Préstamos y<br>cuentas por<br>cobrar | Activos<br>financieros<br>disponibles<br>para la venta | Total          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| 31-12-2018                                             |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| <u>Equivalentes al efectivo</u>                        |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Bancos                                                 | 26.658                                    | -                                                 | -                                    | -                                                      | 36.017         |
| Pactos de retroventa                                   | -                                         | -                                                 | -                                    | -                                                      | -              |
| Depósitos a plazo fijo                                 | 360.119                                   | -                                                 | -                                    | -                                                      | 260.204        |
| <u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>     |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Cuenta por cobrar patrimonios separados                | -                                         | -                                                 | -                                    | -                                                      | -              |
| Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.   | -                                         | -                                                 | 210.944                              | -                                                      | 237.075        |
| <u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u> |                                           |                                                   |                                      |                                                        |                |
| Deudores por venta                                     | -                                         | -                                                 | -                                    | -                                                      | -              |
| Deudores varios                                        | 10.169                                    | -                                                 | -                                    | -                                                      | 66             |
| <b>Total</b>                                           | <b>396.946</b>                            | <b>-</b>                                          | <b>210.944</b>                       | <b>-</b>                                               | <b>533.362</b> |

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**2.11. Instrumentos financieros por moneda**

| Activos                                                | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                        | M\$        | M\$        |
| <u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>             | 487.602    | 386.777    |
| Peso chileno                                           | 487.602    | 386.777    |
| <u>Activos por impuestos corrientes</u>                | 37.734     | 39.944     |
| Peso chileno                                           | 37.734     | 39.944     |
| <u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>     | 180.512    | 210.944    |
| Peso chileno                                           | 180.512    | 210.944    |
| <u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u> | 10.169     | 10.169     |
| Peso chileno                                           | 10.169     | 10.169     |
| <u>Activos por impuestos diferidos</u>                 | 35.943     | 22.905     |
| Peso chileno                                           | 35.943     | 22.905     |
| Resumen activos                                        |            |            |
| Peso chileno                                           | 751.960    | 670.739    |
| Totales                                                | 751.960    | 670.739    |

| Pasivos                                              | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                      | M\$        | M\$        |
| <u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>    | -          | -          |
| Peso chileno                                         | -          | -          |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes</u>              | 31.527     | 27.911     |
| Peso chileno                                         | 31.527     | 27.911     |
| <u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u> | 38.075     | 63.403     |
| Peso chileno                                         | 38.075     | 63.403     |
| <u>Otros pasivos financieros corrientes</u>          | 131.369    | 83.201     |
| Peso chileno                                         | 131.369    | 83.201     |
| <u>Otros pasivos financieros corrientes</u>          | 1.754      | 1.634      |
| Peso chileno                                         | 1.754      | 1.634      |
| Resumen pasivos                                      |            |            |
| Peso chileno                                         | 202.725    | 176.149    |
| Totales                                              | 202.725    | 176.149    |

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)****2.12. Propiedades, planta y equipo**

Corresponde principalmente a mobiliario y equipos de oficina. Están presentados a su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Los terrenos no son objeto de depreciación.

La depreciación es calculada utilizando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro. La vida útil se revisa periódicamente.

A continuación, se presentan los principales períodos de vida útil utilizados para la depreciación de los activos:

|                                    |                  | <b>Mínimo</b> | <b>Máximo</b> |
|------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
|                                    | <b>Vida útil</b> |               |               |
| Mobiliario y<br>equipos de oficina | 10 años          | 5 años        | 10 años       |

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de propiedades, plantas y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

**2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que puedan compensar dichas diferencias.

**2.14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal. Cuando el valor nominal de la cuenta por pagar no difiera significativamente de su valor razonable, el reconocimiento es a valor nominal.

## **NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

### **2.15. Provisiones**

#### **a) Indemnizaciones**

EF Securitizadora S.A. no tiene pactado contractualmente ningún tipo de indemnizaciones por años de servicio.

#### **b) Préstamos y cuentas por pagar**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Sociedad asumirá ciertas responsabilidades.

### **2.16. Otros pasivos no financieros corrientes**

Corresponden al cobro anticipado anual por concepto de coordinación y administración de los patrimonios separados, del cual se reconoce mensualmente una porción en resultado.

### **2.17. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados.

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

### **2.18. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocerán en resultados cuando se produzca una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o en un incremento de un pasivo, que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectuará de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)****2.19. Autorización estados financieros.**

En sesión de directorio de fecha **xx** de **xxxxx** de 2019, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 30 de septiembre de 2019.

| <b>Nombre</b>                  | <b>Cargo</b> | <b>Rut</b>   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| PATRICIO MANUEL BUSTAMANTE     | Director     | 5.863.552-9  |
| PABLO CASTRO LETELIER          | Director     | 4.847.636-8  |
| JOSE MIGUEL E. SAAVEDRA FLORES | Director     | 6.389.109-6  |
| HERNÁN BRISEÑO CORREA          | Director     | 10.657.502-9 |
| ARIEL MAGENDZO WEINBERGER      | Director     | 6.229.344-6  |

**2.20 Nuevos pronunciamientos contables****1. Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez**

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los estados financieros, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 28.

**2. Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia**

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los estados financieros de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

LA PREPARACIÓN DE ESTAS NOTAS ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CADA COMPAÑÍA Y SU APLICACIÓN DEPENDERÁ DE LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS DE CADA ENTIDAD.

(Nota 2.20)

**CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y RELEVELACIONES**

**NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS**

La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

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

| Normas e Interpretaciones |                                              | Fecha de aplicación obligatoria |
|---------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| IFRS 16                   | Arrendamientos                               | 1 de Enero de 2019              |
| IFRIC 23                  | Tratamiento de posiciones fiscales inciertas | 1 de Enero de 2019              |

**IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 reemplaza a la IAS 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 Determinación si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance.

La contabilidad del arrendador según la IFRS 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la IAS 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la IAS 17.

La Administración estima que no habrá impacto por la adopción de esta norma.

**IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas**

La Interpretación aborda la contabilización de los impuestos sobre la renta cuando los tratamientos impositivos implican incertidumbre que afecta la aplicación de la IAS 12 Impuestos sobre la renta. No se aplica a los impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de IAS 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con los intereses y las sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera el tratamiento de posiciones fiscales inciertas por separado
- Las suposiciones que una entidad hace sobre la evaluación de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La entidad debe determinar si debe considerar cada tratamiento de una posición fiscal incierta por separado o junto con uno o más tratamientos de posiciones fiscales inciertas. Se debe tomar el enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

La Administración estima que no habrá impactos cualitativos y cuantitativos por la adopción de esta norma.

|         | Enmiendas                                                                                                                          | Fecha de aplicación obligatoria |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| IFRS 3  | Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta                                             | 1 de enero de 2019              |
| IFRS 9  | Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa                                                                         | 1 de enero de 2019              |
| IFRS 11 | Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta                                                    | 1 de enero de 2019              |
| IAS 12  | Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio | 1 de enero de 2019              |
| IAS 23  | Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados                                                      | 1 de enero de 2019              |
| IAS 28  | Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos                                             | 1 de enero de 2019              |
| IAS 19  | Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan                                                        | 1 de enero de 2019              |

**IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta**

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa**

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta**

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio**

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados**

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completas.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos**

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica a IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

**IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan**

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determine el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

La enmienda es aplicable por primera vez en 2019, sin embargo, no tiene un impacto en los estados financieros de la entidad.

---

**NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERÍODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2020**

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

| Normas e Interpretaciones |                             | Fecha de aplicación obligatoria |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Marco Conceptual          | Marco Conceptual (revisado) | 1 de enero de 2020              |
| IFRS 17                   | Contratos de Seguro         | 1 de enero de 2021              |

**Marco Conceptual (revisado)**

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

La Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que tendrá la aplicación de esta modificación al Marco Conceptual.

**IFRS 17 Contratos de Seguro**

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

## NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Administración estima que no habrá impacto por la adopción de esta norma.

|                  | Enmiendas                                                                                                           | Fecha de aplicación obligatoria |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| IFRS 3           | Definición de un negocio                                                                                            | 1 de enero de 2020              |
| IAS 1 e IAS 8    | Definición de material                                                                                              | 1 de enero de 2020              |
| IFRS 10 e IAS 28 | Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto | Por determinar                  |

### IFRS 3 Combinaciones de Negocios - Definición de un negocio

El IASB emitió enmiendas en cuanto a la definición de un negocio en IFRS 3 Combinaciones de Negocios, para ayudar a las entidades a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. El IASB aclara cuales son los requisitos mínimos para definir un negocio, elimina la evaluación respecto a si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier elemento faltante, incluye orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, reduce las definiciones de un negocio y productos e introduce una prueba de concentración de valor razonable opcional.

Las enmiendas se tienen que aplicar a las combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de presentación de reporte que comience en o después del 1 de enero de 2020. En consecuencia, las entidades no tienen que revisar aquellas transacciones ocurridas en periodos anteriores. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Dado que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones u otros eventos que ocurran en o después de la fecha de la primera aplicación, la mayoría de las entidades probablemente no se verán afectadas por estas enmiendas en la transición. Sin embargo, aquellas entidades que consideran la adquisición de un conjunto de actividades y activos después de aplicar las enmiendas deben, en primer lugar, actualizar sus políticas contables de manera oportuna.

Las enmiendas también podrían ser relevantes en otras áreas de IFRS (por ejemplo, pueden ser relevantes cuando una controladora pierde el control de una subsidiaria y ha adoptado anticipadamente la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto) (Enmiendas a la IFRS 10 e IAS 28).

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

### IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones Contables y Errores - Definición de material

En octubre de 2018, el IASB emitió enmiendas a IAS 1 Presentación de Estados Financieros e IAS 8 Contabilidad Políticas, cambios en las estimaciones contables y errores, para alinear la definición de "material" en todas las normas y para aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que, la información es material si omitirla, declararla erróneamente o esconderla razonablemente podría esperarse que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera acerca de una entidad específica que reporta.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente. La aplicación anticipada está permitida y debe ser revelada.

Aunque no se espera que las enmiendas a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros de una entidad, la introducción del término “esconder” en la definición podría impactar la forma en que se hacen los juicios de materialidad en la práctica, elevando la importancia de cómo se comunica y organiza la información en los estados financieros.

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

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

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

**NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| Efectivo y equivalentes al efectivo              | Saldos al:     |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                  | 30-09-19       | 31-12-18       |
|                                                  | M\$            | M\$            |
| Saldos en Bancos                                 | 37.494         | 26.658         |
| Depósitos a plazo fijo                           | 450.108        | 360.119        |
| <b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b> | <b>487.602</b> | <b>386.777</b> |

El detalle por cada concepto de efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

a) Saldos en bancos

El disponible está compuesto por dineros mantenidos en cuenta corriente bancaria y su valor libro es igual a su valor razonable.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (continuación)**

b) Custodia Inversiones Corredora de Bolsa

Al 30 de septiembre de 2019 existen M\$450.108 (M\$360.119 al 31 de diciembre de 2018) en depósitos a plazo en banco Itau Corpbanca.

c) No hay operaciones con pactos de retroventa al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

**NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Se consideran empresas relacionadas las empresas y personas definidas según lo contemplado en la NIC 24 y en las normas de la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se originan principalmente por servicios de contabilidad, remuneraciones y administración, pactadas en pesos chilenos cuyos plazos de cobro y/o pago, no exceden los 60 días no generando intereses.

A la fecha de los presentes estados de situación financiera no existen garantías otorgadas y recibidas asociadas a los saldos entre partes relacionadas ni provisiones de dudoso cobro.

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

| Rut            | Sociedad                         | Tipo de Moneda | País  | Naturaleza de la relación | Plazo y condiciones | SalDOS al:      |                 |
|----------------|----------------------------------|----------------|-------|---------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|                |                                  |                |       |                           |                     | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| 96.546.470-0   | Hipotecaria La Construcción S.A. | CLP            | Chile | Cuenta Corriente          | 60 días             | 177.237         | 208.663         |
| 96.971.830-8   | Patrimonio separado 5            | CLP            | Chile | Relacionada               | 30 días             | 3.275           | 2.281           |
| <b>Totales</b> |                                  |                |       |                           |                     | <b>180.512</b>  | <b>210.944</b>  |

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

| Rut            | Sociedad                         | Tipo de Moneda | País  | Naturaleza de la Relación | Plazo y condiciones | SalDOS al:      |                 |
|----------------|----------------------------------|----------------|-------|---------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|                |                                  |                |       |                           |                     | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| 96.546.470-0   | Hipotecaria La Construcción S.A. | CLP            | Chile | Cuenta Corriente          | -                   | -               | -               |
| <b>Totales</b> |                                  |                |       |                           |                     | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

CLP: pesos chilenos

c) Transacciones con partes relacionadas

| Sociedad                         | Rut          | Naturaleza de la relación | Transacción                     | 30-09-19<br>Monto<br>M\$ | 30-09-19<br>Utilidad<br>(Pérdida)<br>M\$ | 31-12-18<br>Monto<br>M\$ | 31-12-18<br>Utilidad<br>(Pérdida)<br>M\$ |
|----------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| Hipotecaria La Construcción S.A. | 96.546.470-0 | Matriz (*)                | Cuenta Corriente Mercantil      | -                        | -                                        | -                        | -                                        |
|                                  |              |                           | Pago Cuenta Corriente Mercantil | (31.426)                 |                                          | (10)                     | -                                        |
| Patrimonio Separado              | 96.971.830-8 | Indirecta (*)             | Cuenta Corriente Mercantil      | 1.482                    | -                                        | 1.644                    | -                                        |

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)**

d) Directorio y personal clave de la gerencia

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto por cinco miembros, pudiendo ser reelegidos.

La remuneración percibida durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

| Descripción                                  | Saldos al:      |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                              | 30-09-19<br>M\$ | 30-09-18<br>M\$ |
| Remuneración ejecutivos principales Sociedad | -               | -               |
| Totales                                      | -               | -               |

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

**NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

| Descripción                   | Saldos al:      |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                               | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| Pagos provisionales mensuales | 19.703          | 21.913          |
| Impuesto por recuperar renta  | 18.031          | 18.031          |
| Totales                       | 37.734          | 39.944          |

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

| Diferencias temporarias       |                             |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Activos por impuesto diferido | Saldo al<br>30-09-19<br>M\$ | Saldo al<br>31-12-18<br>M\$ |
| Vacaciones del personal       | 474                         | 441                         |
| Pérdida tributaria            | -                           | -                           |
| Ingresos anticipados          | 35.469                      | 22.464                      |
| <b>Totales</b>                | <b>35.943</b>               | <b>22.905</b>               |

b) Ingresos y (gastos) por impuestos a las ganancias

| Descripción                                     | Saldos al:                  |                             | Saldos al:                  |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                 | 01-01-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-01-18<br>30-09-18<br>M\$ | 01-07-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-07-18<br>30-09-18<br>M\$ |
|                                                 |                             |                             |                             |                             |
| (Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto | (29.288)                    | (31.819)                    | (22.236)                    | (21.785)                    |
| (Gasto) por impuestos diferido, neto            | 13.038                      | 13.717                      | 16.254                      | 15.761                      |
| <b>Totales</b>                                  | <b>(16.250)</b>             | <b>(18.102)</b>             | <b>(5.982)</b>              | <b>(6.024)</b>              |

c) Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa legal con el gasto por impuestos utilizando tasa efectiva

Al 30 de septiembre de 2019, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por la suma de M\$ 29.124.

Al 31 de diciembre de 2018, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por la suma de M\$ 25.746.

| Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva | Saldos al:   |                 |              |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                                                                                                                      | 30-09-19     |                 | 30-09-18     |                 |
|                                                                                                                      | %            | M\$             | %            | M\$             |
| Gasto por impuestos utilizando tasa legal                                                                            | 27,00        | (14.799)        | 27,00        | 13.973          |
| Efecto impositivo de ingresos (PPUA)                                                                                 | -            | -               | -            | -               |
| Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables                                                               | 65,02        | (35.635)        | 66,76        | (34.550)        |
| Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente                                                            | (30,62)      | 16.783          | (36,98)      | 19.136          |
| Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles                                           | 23,79        | 13.039          | (26,50)      | (13.717)        |
| Efecto impositivo de beneficio fiscal por pérdida tributaria                                                         | -            | -               | -            | -               |
| Efecto impositivo de impuesto provisto en exceso en ejercicios anteriores                                            | -            | -               | -            | -               |
| Otro incremento(decremento) en cargo por impuestos legales                                                           | (7,96)       | 4.362           | 5,69         | (2.944)         |
| <b>Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total</b>                                                   | <b>50,23</b> | <b>(1.451)</b>  | <b>8,97</b>  | <b>(32.075)</b> |
| <b>Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>                                                               | <b>77,23</b> | <b>(16.250)</b> | <b>35,97</b> | <b>(18.102)</b> |

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

| Descripción                       | Saldos al:      |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                   | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| Pasivos por impuestos, corrientes | 29.288          | 25.746          |
| Pagos provisionales por pagar     | -               | -               |
| impuesto por pagar                | 2.239           | 2.165           |
| Totales                           | 31.527          | 27.911          |

**NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción       | Saldos al:      |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
|                   | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| Cuentas por pagar | 38.075          | 63.403          |
| Totales           | 38.075          | 63.403          |

Las cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se encuentran compuestas básicamente por obligaciones con proveedores en el corto plazo y remuneraciones por pagar.

**NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO**

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación como consecuencia de hechos pasados, es probable que exista un pago para liquidar esa obligación y se puede estimar en forma fiable el importe de la misma.

**9.1. Otras provisiones a corto plazo**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no presenta saldos en esta categoría, ni tampoco se han realizado castigos.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO (continuación)**

**9.2. Provisiones por beneficios a los empleados**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los saldos son los siguientes:

| Clases de provisiones, Corriente | Saldos al:      |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| Provisión vacaciones personal    | 1.754           | 1.634           |
| Totales                          | 1.754           | 1.634           |

**NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción                                          | Saldos al:      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                      | 30-09-19<br>M\$ | 31-12-18<br>M\$ |
| Remuneración anticipada administración por amortizar | 131.369         | 83.201          |
| Totales                                              | 131.369         | 83.201          |

**NOTA 11. CAPITAL EMITIDO**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito de la Sociedad corresponde a 10.000 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

La Sociedad mantiene un Capital Pagado, tal como lo indica el artículo N° 132 del título XVIII de la ley N° 18.045, superior a diez mil unidades de fomento y a la vez el 50% de este mínimo legal, no está afecto a gravámenes, prohibiciones o embargos o integrados por bonos adquiridos en virtud de lo dispuesto en el último inciso de artículo precedentemente señalado.

En caso de no cumplir con los requerimientos externos de Capital, la Sociedad Securitizadora estará obligada, cada vez que esto ocurra, a completarlo dentro del plazo de 60 días. Si así no lo hiciere, se le revocará la autorización de existencia y se procederá a la liquidación de la sociedad.

El objetivo de EF Securitizadora 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, beneficios a otros grupos de interés y mantener su actual estructura de capital.

Como política se ha establecido que EF Securitizadora, los fondos por concepto de Capital deben ser invertidos en papeles de renta fija, de forma de mantener los montos nominales invertidos.

A la fecha, EF Securitizadora S.A. mantiene como Capital el aporte inicial y la acumulación del flujo de la operación.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 11. CAPITAL EMITIDO (continuación)**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| a) Hipotecaria de la Construcción S.A. | 99,00%         |
| Inversiones Santa Ursula S.A.          | 1,00%          |
| <b>Total</b>                           | <b>100,00%</b> |

Durante el periodo al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hay cambios en el número de acciones.

b) Movimiento patrimonial:

El movimiento de las cuentas de patrimonio ha sido el siguiente:

|                                                             | Capital<br>emitido<br>M\$ | Reservas<br>varias<br>M\$ | Resultados<br>acumulados<br>M\$ | Patrimonio<br>atribuible a los<br>propietarios de<br>la controladora<br>M\$ | Participaciones<br>no controladoras<br>M\$ | Patrimonio<br>total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| Capital inicial al 01/01/19                                 | 287.032                   | 6.758                     | 200.800                         | 494.590                                                                     | -                                          | 494.590                    |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Cambios en patrimonio                                       |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Resultado integral                                          |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Ganancia                                                    | -                         | -                         | 54.645                          | 54.645                                                                      | -                                          | 54.645                     |
| Dividendos                                                  | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                         | -                         | 54.645                          | 54.645                                                                      | -                                          | 54.645                     |
| Totales al 30/09/19                                         | 287.032                   | 6.758                     | 255.445                         | 549.235                                                                     | -                                          | 549.235                    |

|                                                             | Capital<br>emitido<br>M\$ | Reservas<br>varias<br>M\$ | Resultados<br>acumulados<br>M\$ | Patrimonio<br>atribuible a los<br>propietarios de<br>la controladora<br>M\$ | Participaciones<br>no controladoras<br>M\$ | Patrimonio<br>total<br>M\$ |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| Capital inicial al 01/01/18                                 | 287.032                   | 6.758                     | 132.852                         | 426.642                                                                     | -                                          | 426.642                    |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Cambios en patrimonio                                       |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Resultado integral                                          |                           |                           |                                 |                                                                             |                                            |                            |
| Ganancia                                                    | -                         | -                         | 67.948                          | 67.948                                                                      | -                                          | 67.948                     |
| Dividendos                                                  | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios | -                         | -                         | -                               | -                                                                           | -                                          | -                          |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                         | -                         | 67.948                          | 67.948                                                                      | -                                          | 67.948                     |
| Totales al 31/12/18                                         | 287.032                   | 6.758                     | 200.800                         | 494.590                                                                     | -                                          | 494.590                    |

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 11. CAPITAL EMITIDO (continuación)**

c) Resultado por acción

|                                                            | Para los períodos<br>comprendidos entre: |                                 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                            | 01-01-2019<br>30-09-2019<br>M\$          | 01-01-2018<br>30-09-2018<br>M\$ |
|                                                            |                                          |                                 |
| GANANCIA DEL PERÍODO                                       | 54.645                                   | 51.754                          |
| Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora | 54.645                                   | 51.754                          |
| Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras    | -                                        | -                               |
| Ganancia                                                   | 54.645                                   | 51.754                          |
| Ganancia por acción básica                                 |                                          |                                 |
| Ganancia por acción básica en operaciones continuadas      | 5,46                                     | 5,18                            |
| Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas   | -                                        | -                               |
| Ganancia por acción básica                                 | 5,46                                     | 5,18                            |

**NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción                                                         | Saldos al:                  |                             | Saldos al:                  |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                     | 01-01-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-01-18<br>30-09-18<br>M\$ | 01-07-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-07-18<br>30-09-18<br>M\$ |
|                                                                     |                             |                             |                             |                             |
| Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados | 135.629                     | 132.816                     | 45.949                      | 44.760                      |
| Totales                                                             | 135.629                     | 132.816                     | 45.949                      | 44.760                      |

**NOTA 13. COSTO DE VENTAS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción                                  | Saldos al:                  |                             | Saldos al:                  |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                              | 01-01-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-01-18<br>30-09-18<br>M\$ | 01-07-19<br>30-09-19<br>M\$ | 01-07-18<br>30-09-18<br>M\$ |
|                                              |                             |                             |                             |                             |
| Procesamiento de datos administrador maestro | (45.713)                    | (44.563)                    | (15.501)                    | (14.959)                    |
| Totales                                      | (45.713)                    | (44.563)                    | (15.501)                    | (14.959)                    |

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción              | Saldos al:      |                 | Saldos al:      |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 01-01-19        | 01-01-18        | 01-07-19        | 01-07-18        |
|                          | 30-09-19        | 30-09-18        | 30-09-19        | 30-09-18        |
|                          | M\$             | M\$             | M\$             | M\$             |
| Remuneraciones           | (9.683)         | (8.472)         | (3.359)         | (3.200)         |
| Arriendos                | (5.000)         | (4.876)         | (1.681)         | (1.636)         |
| Auditorías               | (1.398)         | (2.734)         | (1.398)         | (2.726)         |
| Gastos de administración | (7.437)         | (7.253)         | (2.307)         | (2.435)         |
| Gastos de oficina        | (235)           | (90)            | (96)            | (30)            |
| Gastos legales           | (1.735)         | -               | (1.735)         | -               |
| Patentes municipales     | (1.588)         | (1.255)         | (1.513)         | (76)            |
| <b>Totales</b>           | <b>(27.076)</b> | <b>(24.680)</b> | <b>(12.089)</b> | <b>(10.103)</b> |

**NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción                   | Saldos al:   |              | Saldos al:   |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 01-01-19     | 01-01-18     | 01-07-19     | 01-07-18     |
|                               | 30-09-19     | 30-09-18     | 30-09-19     | 30-09-18     |
|                               | M\$          | M\$          | M\$          | M\$          |
| Intereses ganados inversiones | 8.105        | 6.036        | 3.064        | 2.473        |
| <b>Totales</b>                | <b>8.105</b> | <b>6.036</b> | <b>3.064</b> | <b>2.473</b> |

**NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE**

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Descripción               | Saldos al:  |            | Saldos al: |            |
|---------------------------|-------------|------------|------------|------------|
|                           | 01-01-19    | 01-01-18   | 01-07-19   | 01-07-18   |
|                           | 30-09-19    | 30-09-18   | 30-09-19   | 30-09-18   |
|                           | M\$         | M\$        | M\$        | M\$        |
| Reajustes ganados por PPM | (50)        | 247        | 122        | 139        |
| <b>Totales</b>            | <b>(50)</b> | <b>247</b> | <b>122</b> | <b>139</b> |

#### **NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO**

Riesgo de Crédito: La Sociedad administra su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos con liquidez y cuyas contrapartes cuentan con calificaciones de riesgo de crédito de al menos A1, en instituciones que cuenten con respaldo bancario.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad es baja, ya que el servicio de administración y coordinación de patrimonios separados, lo realiza sólo con sus propios patrimonios, por lo cual no existe riesgo de incumplimiento por parte de ellos.

Riesgo de liquidez: corresponde al riesgo que la Sociedad no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos.

La Sociedad mantiene una política de liquidez basada en la correcta administración de sus activos y pasivos, esto mediante políticas que logran el cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones, esto considerando el manejo eficiente de los excedentes de caja y de las alternativas de financiamiento permitiendo así flujos constantes en el tiempo.

La Administración de la Sociedad realiza gestiones que permite realizar proyecciones de flujos de efectivo anticipándose a las necesidades de liquidez o deuda cuando corresponda.

Riesgo de mercado: corresponde al riesgo de que cambios en los precios de mercado, afecten la utilidad de la Sociedad por el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

Riesgo de tasa de interés: la Sociedad no presenta deudas financieras con ninguna institución externa, por lo cual no presenta riesgos por este concepto.

#### **NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS**

La Sociedad revela información por segmentos de acuerdo a lo indicado en NIIF N°8 "Segmentos operativos", que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para los productos, servicios y áreas geográficas.

Los segmentos de negocios de EF Securitizadora S.A. están compuestos de las siguientes operaciones:

a) Estructuración de bonos securitizados

- Estimaciones de flujos de caja que serán generados por los activos del patrimonio separado.
- Diseño definitivo legal y financiero de la emisión de títulos de deuda.
- Elaboración del contrato de compraventa de activos entre la compañía originadora y la Securitizadora.
- Elaboración del contrato de emisión.

EF SECURITIZADORA S.A.  
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS (continuación)**

b) Emisión y colocación de bonos securitizados

- Elaboración del prospecto de emisión y de la documentación adicional requerida por la Comisión para el Mercado Financiero CMF (ex Superintendencia de Valores y Seguros).
- Justificación y negociación de criterios de estructuración ante los inversionistas institucionales y clasificadores de riesgo de la estructura de emisión y los modelos financieros.
- Emisión y colocación de los títulos de deuda de securitización.

c) Administración y coordinación de patrimonios separados

- Coordinar las funciones de los distintos administradores de la cartera de créditos que integran el activo de cada patrimonio separado, debiendo conciliar la información suministrada con sus propios registros, de manera de verificar la corrección del proceso de percepción de los flujos de pagos de las carteras administradas.
- Recepción de pagos, recaudación y cobranza de pagarés.
- Inversión y administración de los excedentes y recursos existentes en cada patrimonio.

En general, deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas por ellos en virtud de los contratos de administración, ejerciendo acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el cumplimiento o terminación de dichos contratos de administración y cobros de las indemnizaciones de perjuicios pactadas.

Para cada uno de estos segmentos de negocio, existe información financiera que es regularmente utilizada por la administración para la toma de decisiones, la asignación de recursos y la evaluación del desempeño.

Cabe destacar que, para el periodo informado en el presente informe, se incluye información sólo por el segmento de negocios de administración y coordinación de patrimonios separados, ya que desde el año 2006 no se realiza estructuración y emisión de bonos securitizados.

**NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no se han realizado combinaciones de negocio.

**NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS**

1. La sociedad al 30 de septiembre de 2019 presenta los siguientes juicios:

a) Como parte demandante: EF Securitizadora S.A. es demandante en juicios respecto de deudores - arrendatarios con promesa de compraventa- que se encuentran morosos en el servicio de su deuda. Consideramos que estos juicios, -que ponen término anticipado al contrato de leasing habitacional-, no tendrían efectos en la situación patrimonial, puesto que el inmueble queda como activo recuperado y en condiciones de enajenarse.

EF SECURITIZADORA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS (continuación)**

b) Como parte demandada en Juicios de Gastos Comunes de propiedades recuperadas: Por este concepto se mantienen las siguientes causas en contra de EF Securitizadora:

iii. Causa caratulada "Condominio Mirador de Reñaca II, Primera Etapa, con EF Securitizadora S.A.", Rol Nº C-3322-2015, del 1º Juzgado Civil de Viña del Mar.- Montos demandados: \$3.108.800 y \$6.195.675, por concepto de gastos comunes adeudados por las unidades correspondientes a los departamentos 31 y 54, respectivamente, del Condominio ubicado en calle Las Maravillas 201, Viña del Mar.- Demanda notificada por el Art. 44 del Código de Procedimiento Civil al conserje del Condominio. Con fecha 19-1-2017 el Tribunal ordena la subasta del departamento 54, quedando realizado en la suma de \$22.600.000. EF Securitizadora ha ordenado a sus abogados hacer valer sus derechos en este juicio. En trámite.

c) Como parte demandante respecto de una propiedad recuperada: Causa caratulada "EF Securitizadora S.A. con Jofre Carrizo, Camila Geraldine", Rol Nº C-1058-2017, del 1º Juzgado Civil de Ovalle., respecto de la propiedad ubicada en pasaje Eugenio Rentería Nº 645, que corresponde al sitio 1, de la manzana 18 del plano respectivo, comuna y ciudad de Ovalle. Monto tasación: \$10.486.841. Este juicio corresponde al ejercicio de la acción reivindicadora entablada por EF, en atención a que el ministerio de Bienes Nacionales otorgó un nuevo título de dominio a su ocupante bajo el procedimiento de la Ley de regularización de la pequeña propiedad raíz, como se expresa en el punto 2 de este informe. Juicio en Trámite.

2. la Sociedad no tiene conocimiento de problemas de títulos en la inscripción de inmuebles a nombre de la empresa, con la salvedad siguiente:

- Respecto del activo recuperado de un contrato de leasing habitacional, terminado en forma anticipada, correspondiente a la Propiedad ubicada en Pasaje Eugenio Rentería Nº 645, de la comuna de Ovalle, hemos tomado conocimiento que el Ministerio de Bienes Nacionales otorgó un nuevo título a su ocupante - doña Camila Geraldine Jofré Carrizo- bajo el procedimiento de la Ley de regularización de la pequeña propiedad raíz. De esta forma, el Conservador de Ovalle mantiene actualmente en forma paralela el título a favor de EF Securitizadora y el título a favor de la ocupante-regularizada. EF Securitizadora ha ordenado a sus abogados hacer valer sus derechos revindicando el título inscrito a su favor. En trámite.

**NOTA 21. MEDIO AMBIENTE**

Por la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, no se han efectuado desembolsos relacionados con esta materia.

## EF SECURITIZADORA S.A.

## NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS****INGRESOS PATRIMONIOS SEPARADOS**

- a) Los ingresos ordinarios percibidos por la Sociedad provenientes de cada uno de sus patrimonios separados, están constituidos únicamente por administración y custodia de cada uno de ellos, según lo descrito en Nota 20 c).

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Patrimonio | Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado |          | Activo Securitizado                                   | Administrador                      | Administrador Maestro | Coordinador General    | Ingresos por Administración de Activos al 30/09/19<br><br>M\$ |
|------------|--------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1          | 337                                              | 10-07-03 | Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional | Concreces Leasing S.A.             | ASICOM                | EF Securitizadora S.A. | 86.290                                                        |
| 5          | 486                                              | 29-11-06 | Leasing Habitacional                                  | Hipotecaria la Contrucción Leasing | ASICOM                | EF Securitizadora S.A. | 49.339                                                        |

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

| Patrimonio | Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado |          | Activo Securitizado                                   | Administrador                      | Administrador Maestro | Coordinador General    | Ingresos por Administración de Activos al 30/09/18 |
|------------|--------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| 1          | 337                                              | 10-07-03 | Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional | Concreces Leasing S.A.             | ASICOM                | EF Securitizadora S.A. | 84.520                                             |
| 5          | 486                                              | 29-11-06 | Leasing Habitacional                                  | Hipotecaria la Contrucción Leasing | ASICOM                | EF Securitizadora S.A. | 48.296                                             |

- b) Ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar

La Sociedad no registra ingresos o pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.

- c) Intereses por activos a securitizar

La Sociedad no registra intereses asociados a dichos activos en el período.

- d) Otros ingresos o pérdidas

La Sociedad no registra otros ingresos o pérdidas provenientes de los patrimonios separados.

**EF SECURITIZADORA S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

**NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS (continuación)**

**GASTOS PATRIMONIOS SEPARADOS**

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

- a) La Sociedad no incurre en gastos por concepto de administración de los patrimonios separados, ya que estos son de cargo de cada patrimonio de acuerdo a lo estipulado en cada contrato de emisión.
- b) Provisiones sobre activos a securitizar.  
La Sociedad no registra provisiones asociados a dichos activos en el período.
- c) Pérdidas por venta de activos a securitizar  
La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.
- d) Pérdidas en liquidación de garantías.  
La Sociedad no presenta pérdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el período.

**RETIROS DE EXCEDENTES**

Al 30 de septiembre de 2019, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

| Patrimonio | Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado |          | Retiros de Excedentes | Excedente (déficit) del ejercicio | Excedente (déficit) Acumulado | Destinatario de los excedentes           | Bono Subordinado | Nº Bonos Subordinados | Condiciones de pago subordinado (1) |
|------------|--------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1          | 337                                              | 10-07-03 | 0                     | (395.745)                         | (3.979.038)                   | Concreces Leasing S.A.                   | SI               | 3                     | 01 cuota                            |
| 5          | 486                                              | 29-11-06 | 0                     | (88.953)                          | (1.614.132)                   | Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. | SI               | 3                     | 01 cuota                            |

Al 31 de diciembre de 2018, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

| Patrimonio | Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado |          | Retiros de Excedentes | Excedente (déficit) del ejercicio | Excedente (déficit) Acumulado | Destinatario de los excedentes           | Bono Subordinado | Nº Bonos Subordinados | Condiciones de pago subordinado (1) |
|------------|--------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1          | 337                                              | 10-07-03 | 0                     | (690.685)                         | (3.516.479)                   | Concreces Leasing S.A.                   | SI               | 3                     | 01 cuota                            |
| 5          | 486                                              | 29-11-06 | 0                     | (189.762)                         | (1.496.742)                   | Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. | SI               | 3                     | 01 cuota                            |

(1) La condición de pago de los bonos subordinados está supeditada a la fecha de vencimiento de acuerdo a la tabla de desarrollo de cada emisión y que existan recursos para ello, luego de haber pagado a todos los acreedores y tenedores preferentes.

De acuerdo a los contratos de securitización, los excedentes son de propiedad de los tenedores de bonos subordinados, y al 30 de septiembre de 2019 y 2018 no se han efectuado retiros.

**NOTA 23. HECHOS RELEVANTES**

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2019 y hasta esta fecha, no se han producido hechos relevantes que informar.

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCION: 782

EF SECURITIZADORA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2019 (no auditado) y 31 de diciembre de 2018

#### **NOTA 24. HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2019 y hasta esta fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar.