

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Razón Social Auditores Externos : RSM Chile Auditores Ltda.
RUT Auditores Externos : 76.073.255-9

Señores
Accionistas y Directores
EF Securitizadora S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de EF Securitizadora S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de EF Securitizadora S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de EF Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").



Angelica León L.
Socio
RUT: 7.109.790-0

RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 27 de febrero de 2019

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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	16
NOTA 4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	16
NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES	18
NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19
NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	19
NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	20
NOTA 11. CAPITAL EMITIDO	20
NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	22
NOTA 13. COSTO DE VENTAS	22
NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	23
NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS	23
NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	24
NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	24
NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS	25
NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	26
NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	26
NOTA 21. MEDIO AMBIENTE	27
NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS	27
NOTA 23. HECHOS RELEVANTES	28
NOTA 24. HECHOS POSTERIORES	28

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

	Nº de Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	386.777	296.221
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		10.169	66
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4 (a)	210.944	237.075
Activos por impuestos, corrientes	5	39.944	18.031
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		647.834	551.393
Total de activos corrientes		647.834	551.393
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	6 (a)	22.905	22.522
Total de activos no corrientes		22.905	22.522
TOTAL DE ACTIVOS		670.739	573.915
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8	63.403	46.547
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4 (b)	-	919
Pasivos por impuestos, corrientes	7	27.911	16.393
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	9	1.634	1.677
Otros pasivos no financieros, corrientes	10	83.201	81.737
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		176.149	147.273
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		176.149	147.273
PASIVOS NO CORRIENTES			
Total pasivos		176.149	147.273
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11 (b)	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	11 (b)	200.800	132.852
Otras reservas	11 (b)	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		494.590	426.642
Participaciones no controladoras		-	-
Total patrimonio neto		494.590	426.642
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		670.739	573.915

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

		Para los períodos comprendidos entre:	
		01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
ESTADO DE RESULTADOS	Nº de Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	177.576	173.996
Costo de ventas	13	<u>(59.650)</u>	<u>(59.591)</u>
Ganancia bruta		<u>117.926</u>	<u>114.405</u>
Gasto de administración	14	(34.956)	(35.511)
Ingresos financieros	15	8.704	6.427
Otros ingresos, por función		-	13.430
Resultado por unidades de reajuste	16	<u>362</u>	<u>196</u>
Ganancia, antes de impuestos		<u>92.036</u>	<u>98.947</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	6 (b)	<u>(24.088)</u>	<u>(23.110)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		<u>67.948</u>	<u>75.837</u>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA DEL PERIODO		<u><u>67.948</u></u>	<u><u>75.837</u></u>
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		67.948	75.837
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		67.948	75.837
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		6,79	7,58
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		6,79	7,58

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

RUT: 96.971.830 -8
Nº INSCRIPCION: 782

ESTADOS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2017 31-12-2017
Ganancia	67.948	75.837
Resultado integral total	67.948	75.837
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	67.948	75.837
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	<u>67.948</u>	<u>75.837</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017

	01-01-2018 31-12-2018 M\$	01-01-2017 31-12-2017 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	174.525	175.402
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(68.428)	(61.742)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.174)	(8.275)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(17.070)	(6.458)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>81.853</u>	<u>98.927</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	8.703	6.249
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>8.703</u>	<u>6.249</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	-	2.253
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Pagos de dividendos	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>-</u>	<u>2.253</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>90.556</u>	<u>107.429</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>90.556</u>	<u>107.429</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del ejercicio	<u>296.221</u>	<u>188.792</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del ejercicio	<u>386.777</u>	<u>296.221</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total 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

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/17	287.032	6.758	57.015	350.805	-	350.805
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	75.837	75.837	-	75.837
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	75.837	75.837	-	75.837
Totales al 31/12/17	287.032	6.758	132.852	426.642	-	426.642

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los presentes estados financieros correspondientes al ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de EF Securitizadora, al 31 de diciembre de 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 27 de febrero 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 31 de diciembre de 2018, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 27.565,79 (31 diciembre de 2017 \$ 26.798,14).

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 período.

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.

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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

2.10. Clasificación de los activos instrumentos financieros

a) Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
31-12-2018					
<u>Equivalentes al efectivo</u>					
Bancos	26.658	-	-	-	26.658
Pactos de retroventa	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	360.119	-	-	-	360.119
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	210.944	-	210.944
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	10.169	-	-	-	10.169
Total	396.946	-	210.944	-	607.890

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Inversiones a mantener hasta el vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Activos financieros disponibles para la venta	Total
31-12-2017					
<u>Equivalentes al efectivo</u>					
Bancos	36.017	-	-	-	36.017
Pactos de retroventa	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	260.204	-	-	-	260.204
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>					
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	-	-	-	-
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	237.075	-	237.075
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>					
Deudores por venta	-	-	-	-	-
Deudores varios	66	-	-	-	66
Total	296.287	-	237.075	-	533.362

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

2.11. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	386.777	296.221
Peso chileno	386.777	296.221
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	39.944	18.031
Peso chileno	39.944	18.031
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	210.944	237.075
Peso chileno	210.944	237.075
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	10.169	66
Peso chileno	10.169	66
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	22.905	22.522
Peso chileno	22.905	22.522
Resumen activos		
Peso chileno	670.739	573.915
Totales	670.739	573.915

Pasivos	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	-	919
Peso chileno	-	919
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	27.911	16.393
Peso chileno	27.911	16.393
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	63.403	46.547
Peso chileno	63.403	46.547
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	83.201	81.737
Peso chileno	83.201	81.737
<u>Otros pasivos financieros corrientes</u>	1.634	1.677
Peso chileno	1.634	1.677
Resumen pasivos		
Peso chileno	176.149	147.273
Totales	176.149	147.273

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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:

		Mínimo	Máximo
	Vida útil		
Mobiliario y 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 las 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.

2.19. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 27 de febrero de 2018, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2018.

Nombre	Cargo	Rut
PABLO CASTRO LETELIER	Director	4.847.636-8
JOSE MANUEL JARAMILLO NEUMANN	Director	4.773.821-0
HERNÁN BRISEÑO CORREA	Director	10.657.502-9
ARIEL MAGENDZO WEINBERGER	Director	6.229.344-6

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

2.20 Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018.

Normas e interpretaciones

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”- Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”. Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”. Publicada en junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

Enmienda a NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.

Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”, en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.

Enmienda a NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10. Publicada en diciembre 2016.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	01/01/2019
NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2021
CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2016. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	01/01/2019
Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor	01/01/2019

EF SECURITIZADORA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".

Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9. El Consejo ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta. 01/01/2019

Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, es una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición. 01/01/2019

Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclarará, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. 01/01/2019

Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias" Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles. 01/01/2019

Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales. 01/01/2019

Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados" Publicado en febrero de 2018. La enmienda requieren que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo. 01/01/2019

Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Indeterminado

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al:	
	31-12-18	31-12-17
	M\$	M\$
Saldos en Bancos	26.658	36.017
Depósitos a plazo fijo	360.119	260.204
Total efectivo y equivalentes al efectivo	386.777	296.221

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.

b) **Custodia Inversiones Corredora de Bolsa**

Al 31 de diciembre de 2018 existen M\$360.119 (M\$260.204 al 31 de diciembre de 2017) en depósitos a plazo en banco Itau Corpbanca.

c) **No hay operaciones con pactos de retroventa al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.**

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.

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCION: 782

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	60 días	208.663	237.075
96.971.830-8	Patrimonio separado 5	CLP	Chile	Relacionada	30 días	2.281	-
Totales						210.944	237.075

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

Rut	Sociedad	Tipo de Moneda	País	Naturaleza de la Relación	Plazo y condiciones	Saldos al:	
						31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	-	-	919
Totales						-	919

CLP: pesos chilenos

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	31-12-18 Monto M\$	31-12-18 Utilidad (Pérdida) M\$	31-12-17 Monto M\$	31-12-17 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Matriz (*)	Cuenta Corriente Mercantil	-	-	-	-
			Pago Cuenta Corriente Mercantil	(24.421)	-	(10)	-
Patrimonio Separado 5	96.971.830-8	Indirecta (*)	Cuenta Corriente Mercantil	2.281	-	1.644	-

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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	-	-
Totales	-	-

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Pagos provisionales mensuales	21.913	-
Impuesto por recuperar renta	18.031	18.031
Totales	39.944	18.031

NOTA 6. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31-12-18 M\$	Saldo al 31-12-17 M\$
Vacaciones del personal	441	453
Ingresos anticipados	22.464	22.069
Totales	22.905	22.522

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

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18 31-12-18 M\$	01-01-17 31-12-17 M\$
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	(25.746)	(26.071)
(Gasto) por impuestos diferido, neto	1.658	2.961
Totales	(24.088)	(23.110)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, se ha constituido provisión por impuesto a la renta por la suma de M\$ 24.623.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al:			
	31-12-18		31-12-17	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	27,00	(18.344)	27,00	(20.476)
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	-	-	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	33,06	(22.463)	29,10	(22.069)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(22,67)	15.399	(21,27)	16.127
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	2,44	1.658	(3,91)	2.961
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	0,50	(338)	(0,46)	347
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	13,33	(5.744)	3,46	(2.634)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	40,34	(24.088)	30,46	(23.110)

NOTA 7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Pasivos por impuestos, corrientes	25.746	26.071
Pagos provisionales por pagar impuesto por pagar	-	(9.678)
	2.165	-
Totales	27.911	16.393

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Cuentas por pagar	63.403	46.547
Totales	63.403	46.547

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se encuentran compuestas básicamente por obligaciones con proveedores en el corto plazo y remuneraciones por pagar.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no presenta saldos en esta categoría, ni tampoco se han realizado castigos.

9.2. Provisiones por beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los saldos son los siguientes:

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Provisión vacaciones personal	1.634	1.677
Totales	1.634	1.677

NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	83.201	81.737
Totales	83.201	81.737

NOTA 11. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

Al 31 diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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.	<u>1,00%</u>
Total	<u>100,00%</u>

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no hay cambios en el número de acciones.

b) Movimiento patrimonial:

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

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total 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

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/17	287.032	6.758	57.015	350.805	-	350.805
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	75.837	75.837	-	75.837
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	75.837	75.837	-	75.837
Totales al 31/12/17	287.032	6.758	132.852	426.642	-	426.642

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

c) Resultado por acción

	Para los períodos comprendidos entre:	
	01-01-2018 31-12-2018 M\$	01-01-2017 31-12-2017 M\$
GANANCIA DEL PERÍODO	67.948	75.837
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	67.948	75.837
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	67.948	75.837
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	6,79	7,58
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	6,79	7,58

NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18 30-09-18 M\$	01-01-17 30-09-17 M\$
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	177.576	173.996
Totales	177.576	173.996

NOTA 13. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18 31-12-18 M\$	01-01-17 31-12-17 M\$
Procesamiento de datos administrador maestro	(59.650)	(59.591)
Totales	(59.650)	(59.591)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18	01-01-17
	31-12-18	31-12-17
	M\$	M\$
Remuneraciones	(11.762)	(9.877)
Arriendos	(6.527)	(6.381)
Auditorías	(5.489)	(6.654)
Gastos de administración	(9.708)	(9.492)
Gastos de oficina	(215)	(210)
Gastos legales	-	(972)
Patentes municipales	(1.255)	(1.925)
Totales	(34.956)	(35.511)

NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18	01-01-17
	31-12-18	31-12-17
	M\$	M\$
Intereses ganados inversiones	8.704	6.427
Totales	8.704	6.427

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-18	01-01-17
	31-12-18	31-12-17
	M\$	M\$
Reajustes ganados por PPM	362	196
Totales	362	196

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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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.

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 ejercicio 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

1. La sociedad al 31 de diciembre de 2018 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.

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 tornado conocimiento que el Ministerio de Bienes Nacionales otorgó un nuevo título a su ocupante - doña Camila Geraldine Jofré Carrizo- bajo e 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

NOTA 21. MEDIO AMBIENTE

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

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 31 de diciembre 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 31/12/18 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	112.983
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Construcción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	64.593

Al 31 de diciembre de 2017, 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 31/12/17 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	110.731
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Construcción Leasing	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	63.265

- 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

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

La Sociedad no registra otros ingresos o pérdidas provenientes de los patrimonios separados.
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 perdidas por liquidación de garantías de los activos a securitizar en el período.

RETIROS DE EXCEDENTES

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

Patrimonio	N° 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 Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota

Al 31 de diciembre de 2017, cada uno de los patrimonios de la Sociedad presentan los siguientes, retiros de excedentes, excedentes y (déficit):

Patrimonio	N° 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 Contrucción 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 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han efectuado retiros.

NOTA 23. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 06 de junio de 2018 don Gonzalo Sanhueza Dueñas presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad, hecho que fue comunicado, como información relevante, el día 07 de junio de 2018 a la Comisión para el Mercado Financiero.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta esta fecha, no se han producido otros hechos posteriores que informar.