

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

EF SECURITIZADORA S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales por Función

Estados de Flujos de Efectivo

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y Directores de
EF Securitizadora S.A.:

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos –“Otra información” revelada

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de opinar sobre los estados financieros básicos tomados como un todo. Las Notas: No.21, Medio Ambiente; No.22, Patrimonios Separados, y; No.23, Hechos Relevantes (todos ellos denominados como “otra información”) se presentan con el propósito de realizar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros básicos. Tal otra información no ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y, en consecuencia, no expresamos una opinión ni proporcionaremos cualquier tipo de seguridad sobre ésta.

Otros asuntos –Audidores predecesores

Los estados financieros de EF Securitizadora S.A. al 31 de diciembre de 2021, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 23 de febrero de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Maldonado G.', with a large, stylized initial 'J' and 'M'.

Jorge Maldonado G.

KPMG Ltda.

Santiago, 31 de marzo de 2023

Estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

CONTENIDO

Estados de situación financiera
Estados de 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

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

ÍNDICE

El presente documento consta de:

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	2
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA	5
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	24
NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	24
NOTA 5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	25
NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	26
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES	27
NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	28
NOTA 9. PROVISIONES A CORTO PLAZO	28
NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	28
NOTA 11. CAPITAL EMITIDO	29
NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	31
NOTA 13. COSTO DE VENTAS	32
NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	33
NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS	33
NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE	33
NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	34
NOTA 18. INFORMACION FINANCIERA POR SEGMENTOS	36
NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	37
NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	37
NOTA 21. MEDIO AMBIENTE	37
NOTA 22. PATRIMONIOS SEPARADOS	37
NOTA 23. HECHOS RELEVANTES	39
NOTA 24. HECHOS POSTERIORES	39

Estados Financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

EF SECURITIZADORA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

		31-12-2022	31-12-2021
	Nº de Nota	M\$	M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	519.831	384.733
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	4	23.410	54.015
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5 (a)	32.003	32.547
Activos por impuestos, corrientes	6	39.864	21.494
Total de activos corrientes		<u>615.108</u>	<u>492.789</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	7 (a)	48.732	24.641
Total de activos no corrientes		<u>48.732</u>	<u>24.641</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u><u>663.840</u></u>	<u><u>517.430</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8	36.663	50.128
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5 (b)	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	9	7.446	256
Otros pasivos no financieros, corrientes	10	173.044	91.007
Total pasivos		<u>217.153</u>	<u>141.391</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	11 (b)	287.032	287.032
Ganancias acumuladas	11 (b)	152.897	82.249
Otras reservas	11 (b)	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>446.687</u>	<u>376.039</u>
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio neto		<u>446.687</u>	<u>376.039</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		<u><u>663.840</u></u>	<u><u>517.430</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021

ESTADO DE RESULTADOS	Nº de Nota	Para los períodos comprendidos entre:	
		01-01-2022 31-12-2022	01-01-2021 31-12-2021
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	12	611.789	192.853
Costo de ventas	13	(50.592)	(38.412)
Ganancia bruta		561.197	154.441
Gasto de administración	14	(556.078)	(43.931)
Otros gastos, por función		-	-
Ingresos financieros	15	16.100	4.323
Pérdida por deterioro de valor		-	-
Otros ingresos, por función		-	(5.921)
Resultado por unidades de reajuste	16	33.511	-
Ganancia, antes de impuestos		54.730	108.912
Gasto por impuestos a las ganancias	7 (b)	(11.133)	(18.734)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		43.597	90.178
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		43.597	90.178
Resultado integral total		43.597	90.178
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		43.597	90.178
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		43.597	90.178
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		4,36	9,02
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		4,36	9,02

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021

	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	674.850	199.083
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(403.777)	(74.140)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(116.625)	(6.563)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(74.985)	25.398
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>79.463</u>	<u>143.778</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	49.611	4.322
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>49.611</u>	<u>4.322</u>
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	6.024	145.405
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Pagos de dividendos	-	(346.409)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>6.024</u>	<u>(201.004)</u>
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la tasa de Cambio	<u>135.098</u>	<u>(52.904)</u>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	<u>135.098</u>	<u>(52.904)</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del ejercicio	<u>384.733</u>	<u>437.637</u>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del ejercicio	<u>519.831</u>	<u>384.733</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	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 01/01/22	287.032	6.758	82.249	376.039	-	376.039
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	43.597	43.597	-	43.597
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	27.053	27.053	-	27.053
Total de cambios en el patrimonio	-	-	70.650	70.650	-	70.650
Totales al 31/12/22	287.032	6.758	152.899	446.687	-	446.687

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/21	287.032	6.758	311.647	605.437	-	605.437
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	90.178	90.178	-	90.178
Dividendos	-	-	(319.576)	319.576	-	(319.576)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(229.398)	(229.398)	-	(229.398)
Totales al 31/12/21	287.032	6.758	82.249	376.039	-	376.039

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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 N°350, 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 N° 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 Financiera 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 Financiera 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, Itaú, 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.

Con fecha 30 de noviembre de 2021, Inversiones Santa Úrsula S.A. e Hipotecaria la Construcción S.A. celebraron un contrato de compraventa de acciones emitidas por EF Securitizadora S.A. en virtud del cual Inversiones Santa Úrsula S.A. vendió a Hipotecaria La Construcción S.A. 100 acciones emitidas por la Compañía, correspondientes al 1% de su capital suscrito y pagado. Con fecha 1 de diciembre de 2021, se materializó la compraventa de acciones emitidas por la Sociedad, en virtud del cual Hipotecaria La Construcción S.A. (matriz de la Sociedad) enajenó a EFC II Capital SpA, el 51% de las acciones emitidas por EF Securitizadora S.A. Por lo tanto, EFC II Capital SpA ha pasado a ser el nuevo controlador de la Compañía.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Con fecha 27 de abril de 2022, Hipotecaria La Construcción S.A., EFC II Capital SpA y EFC III Capital SpA celebraron un contrato de compraventa de acciones emitidas por EF Securitizadora S.A., en virtud del cual: (i) Hipotecaria La Construcción S.A. vendió a EFC II Capital SpA, 4.899 acciones emitidas por EF Securitizadora S.A., equivalentes al 48,99% de su capital suscrito y pagado; y (ii) Hipotecaria La Construcción S.A. vendió a EFC III Capital SpA, 1 acción emitida por EF Securitizadora S.A., equivalente al 0,01% de su capital suscrito y pagado. De esta forma, Hipotecaria La Construcción S.A. ha dejado de ser accionista de EF Securitizadora S.A.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es Avenida Nueva Providencia N° 1901, Piso 2, Providencia, Santiago.

EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es EFC II Capital SpA

RUT DE PERSONAS DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL	NOMBRE DE PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL	RAZONES PARA CONFORMAR UN MISMO GRUPO EMPRESARIAL	CAUSAS DEL CONTROL
77.486.623-K	EFC II Capital SpA	Inversión	Participación 99,99%
77.478.876-2	EFC III Capital SpA	Inversión	Participación 0,01%

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 2022, 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 2022 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 han sido preparados de acuerdo con 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 31 de marzo de 2023.

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 2022, el valor de la unidad de fomento corresponde a \$ 35.110,98 (31 diciembre de 2021 \$ 30.991,74).

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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.

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. 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.

2.10. Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.10.1. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

2.10.2 Clasificación y medición posterior

La Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: a valor razonable con efectos en resultados, a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y a costo amortizado.

La Sociedad clasifica los activos financieros sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, La Sociedad ha clasificado sus inversiones como a costo amortizado.

2.10.2.1 Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales;
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

2.10.2.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

La Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, no presenta pasivos financieros a valor razonable.

Los otros pasivos son medidos a costo amortizado.

2.10.2.3 Baja

Activos financieros: La Sociedad da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros: La sociedad da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Sociedad también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

2.10.2.4 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando la Sociedad tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.10.2.5 Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

2.10.2.6 Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

La Sociedad reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La Sociedad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30, 60, 90, etc. días. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la sociedad está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, La Sociedad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte la Sociedad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

2.11 Estados de Flujos de Efectivo

En la preparación del estado de flujos de efectivo la Sociedad ha utilizado las siguientes definiciones:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y/o equivalentes al efectivo; entendiendo por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Flujos operacionales: Flujos de efectivo y/o equivalentes al efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Flujos de inversión: Flujos de efectivo y equivalentes al efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente de la Sociedad.
- Flujos de financiamiento: Flujos de efectivo y equivalentes al efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.12 Exención de consolidación:

Los fundamentos para que la Sociedad (Patrimonio Común) no consolide con sus Patrimonios Separados, según lo establecido en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” se basan principalmente en que:

- El patrimonio común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, estrategias y toma de decisiones de ésta, ya que son declaradas en forma independiente en la escritura de constitución de los patrimonios separados.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a estos y menos al patrimonio común en estas transacciones del financiamiento.
- Los excedentes de los patrimonios separados pasan a propiedad del originador.

2.13 Uso de estimaciones y juicios:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración de la Sociedad a fin de cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos e incertidumbres. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. Estas estimaciones se refieren principalmente a:

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos, los que se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios tributarios futuros con los que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles.

La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.

Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Identificación de si un contrato (o parte de un contrato) incluye un arrendamiento.

La estimación del valor justo de los activos financieros, para los que se han utilizado una jerarquía que refleja el nivel de información utilizada en la valoración.

En particular, la información sobre áreas más significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros ha requerido la evaluación de ciertos rubros más expuestos a fluctuación de valor, lo cual no implica que se haya realizado alguna provisión al cierre de los presentes estados financieros.

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.14. Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
31-12-2022		cuentas por cobrar	Total
<u>Equivalentes al efectivo</u>			
Bancos	37.771	-	37.771
Pactos de retroventa	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	482.060	-	482.060
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>			
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	4.736	4.736
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	-	-
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>			
Deudores por venta	-	-	-
Deudores varios	-	50.677	50.677
Total	519.831	55.412	575.244

Instrumentos Financieros por categoría	Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
31-12-2021		cuentas por cobrar	Total
<u>Equivalentes al efectivo</u>			
Bancos	34.733	-	34.733
Pactos de retroventa	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	350.000	-	350.000
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>			
Cuenta por cobrar patrimonios separados	-	4.313	4.313
Cuenta por cobrar a Hipotecaria La Construcción S.A.	-	28.234	28.234
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>			
Deudores por venta	-	-	-
Deudores varios	-	54.015	54.015
Total	384.733	86.562	471.295

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.15. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	519.831	384.733
Peso chileno	519.831	384.733
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	39.864	43.312
Peso chileno	39.864	43.312
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>	32.003	32.547
Peso chileno	32.003	32.547
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	23.410	54.015
Peso chileno	23.410	54.015
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	48.732	24.641
Peso chileno	48.732	24.641
Resumen activos		
Peso chileno	663.840	539.248
Totales	663.840	539.248

Pasivos	31-12-2022	31-12-2021
	M\$	M\$
<u>Cuentas por pagar a entidades relacionadas</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	-	-
Peso chileno	-	-
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	36.663	50.128
Peso chileno	36.663	50.128
<u>Otros pasivos no financieros</u>	173.044	91.007
Peso chileno	173.044	91.007
<u>Provisiones por beneficios a los empleados</u>	7.446	256
Peso chileno	7.446	256
Resumen pasivos		
Peso chileno	217.153	141.391
Totales	217.153	141.391

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.20. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15. El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño. La Sociedad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el 'control' de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

2.21. 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.

2.22. Autorización estados financieros.

En sesión de directorio de fecha 28 de marzo de 2023, las personas abajo indicadas tomaron conocimiento y autorizaron la publicación de los presentes estados financieros, referidos al 31 de diciembre de 2022.

Nombre	Cargo	Rut
Gonzalo Ismael Sanhueza Dueñas	Director	8.813.539-3
Alejandro José Leay Cabrera	Director	14.165.486-1
Antonio Siri Miranda	Director	12.263.150-8
José Miguel Saavedra Florez	Director	6.389.109-6
Rodrigo Castro Brahm	Director	10.257.356-0

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

2.23. Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

Modificaciones a las NIIF

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de abril de 2021:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la sociedad

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

I. Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las NIIF

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos que incluye una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros consolidados de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 Arrendamientos. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 Inventarios en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la Referencia al Marco Conceptual, que modifica la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del Marco Conceptual para los Reportes Financieros con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al Marco Conceptual para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Pronunciamientos Contables emitidos aún no vigentes

Nueva Norma

NIIF 17 Contratos de Seguro

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Modificaciones a las NIIF

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	SalDOS al:	
	31-12-22	31-12-21
	M\$	M\$
SalDOS en Bancos	37.771	34.733
Depósitos a plazo fijo	482.060	350.000
Total efectivo y equivalentes al efectivo	519.831	384.733

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 2022 existen M\$482.060 (M\$350.000 al 31 de diciembre de 2021) en depósitos a plazo en banco Itau Corpbanca.

c) No hay operaciones con pactos de retroventa al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes salDOS:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	SalDOS al:	
	31-12-22	31-12-21
	M\$	M\$
Facturas y Documentos por cobrar	20.720	15.453
Otras Cuentas Por Cobrar	2.690	38.562
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	23.410	54.015

Debido a que la antigüedad de las cuentas por cobrar no excede los 360 días, la Sociedad ha estimado no generar una provisión de incobrabilidad.

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

La Sociedad revela al cierre en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con empresas relacionadas conforme a lo instruido en NIC 24.

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	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Plazo de la Transacción	Montos de la Transacción	
								31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
96.546.470-0	Hipotecaria La Construcción S.A.	CLP	Chile	Cuenta Corriente	0%	0%	60 días	27.267	28.234
96.971.830-8	Patrimonio Separado 5	CLP	Chile	Relacionada	0%	0%	30 días	4.736	4.313
Totales								32.003	32.547

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

La Sociedad no presenta saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

CLP: pesos chilenos

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la Relación	Transacción	31-12-22 Monto M\$	31-12-22 Utilidad (Pérdida) M\$	31-12-21 Monto M\$	31-12-21 Utilidad (Pérdida) M\$
Hipotecaria La Construcción S.A.	96.546.470-0	Matriz	Cuenta Corriente Mercantil	-	-	-	-
			Pago Cuenta Corriente Mercantil	(967)	-	(118.510)	-
Patrimonios Separados	96.971.830-8	Indirecta	Cuenta Corriente Mercantil	423	-	264	-

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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 31 de diciembre de 2022 por los ejecutivos principales de la Sociedad ascienden a:

Descripción	Saldo al:	
	31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
Remuneración ejecutivos principales Sociedad	145.518	-
Totales	145.518	-

e) Distribución de dividendos.

Los dividendos por 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 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos en cuentas por cobrar por impuestos:

Descripción	Saldo al:	
	31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
Pagos provisionales mensuales	20.758	2.726
Impuesto por recuperar renta	19.105	18.768
Totales	39.864	21.494

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuesto diferido	Saldo al 31-12-22 M\$	Saldo al 31-12-21 M\$
Provisión de vacaciones	2.010	69
Pérdida tributaria	-	-
Ingresos anticipados	46.722	24.572
Totales	48.732	24.641

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

Descripción	Saldos al:	
	01-01-22 31-12-22 M\$	01-01-21 31-12-21 M\$
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	(35.223)	(19.447)
(Gasto) por impuestos diferido, neto	24.090	713
Totales	(11.133)	(18.734)

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

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	Saldos al:			
	31-12-22		31-12-21	
	%	M\$	%	M\$
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	27,00	(11.771)	27,00	(29.406)
Efecto impositivo de ingresos (PPUA)	(0,99)	433	-	-
Efecto impositivo de ingresos ordinarios no imposables	50,56	(22.044)	22,71	(24.735)
Efecto impositivo de gastos no deducibles impositivamente	(3,85)	1.680	(31,92)	34.763
Efecto impositivo por impuesto diferido diferencias temporarias deducibles	55,26	24.090	(0,65)	713
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	8,08	(3.521)	0,06	(69)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando tasa legal, Total	109,05	638	(9,80)	10.672
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	136,05	(11.133)	17,20	(18.734)

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
Cuentas por pagar	36.663	50.128
Totales	36.663	50.128

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, los saldos son los siguientes:

Clases de provisiones, Corriente	Saldos al:	
	31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
Provisión vacaciones personal	7.446	256
Totales	7.446	256

NOTA 10. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	31-12-22 M\$	31-12-21 M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	173.044	91.007
Totales	173.044	91.007

La remuneración anticipada corresponde al devengo mensual de los ingresos recibido por concepto de administración de los Patrimonios Separados

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 11. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 no 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Al 31 diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la propiedad del capital de la Sociedad se compone como sigue:

a) EFC II Capital SpA	99,99%
EFC III Capital SpA	0,01%
Total	100,00%

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 01/01/22	287.032	6.758	82.249	376.039	-	376.039
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	43.597	43.597	-	43.597
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	27.053	27.053	-	27.053
Total de cambios en el patrimonio	-	-	70.650	70.650	-	70.650
Totales al 31/12/22	287.032	6.758	152.899	446.687	-	446.687

	Capital emitido M\$	Reservas varias M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01/01/21	287.032	6.758	311.647	605.437	-	605.437
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio						
Resultado integral						
Ganancia	-	-	90.178	90.178	-	90.178
Dividendos	-	-	(319.576)	319.576	-	(319.576)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(229.398)	(229.398)	-	(229.398)
Totales al 31/12/21	287.032	6.758	82.249	376.039	-	376.039

Al 31 de diciembre de 2022 se reverso por no pago M\$27.053 correspondiente al 30% de las utilidades del ejercicio, provisión por dividendo mínimo año 2021

Con fecha 21 de diciembre de 2021, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se rectificó el acuerdo tomado con fecha 18 de noviembre de 2021, en el cual se acordó una distribución de dividendos definitivos por la suma de M\$346.409, reemplazando dicho monto por un total de M\$ 311.647 generando una cuenta por cobrar M\$34.762.

En diciembre de 2021 se reverso por no pago M\$19.125 correspondiente al 30% de las utilidades del ejercicio, provisión por dividendo mínimo año 2020, además se incluye M\$27.053 al 30% de las utilidades del ejercicio, provisión por dividendo mínimo año 2021.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

c) Resultado por acción

	Para los períodos comprendidos entre:	
	01-01-2022 31-12-2022	01-01-2021 31-12-2021
	M\$	M\$
GANANCIA DEL PERÍODO	43.597	90.178
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	43.597	90.178
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Ganancia	43.597	90.178
Ganancia por acción básica		
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	4,36	9,02
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	4,36	9,02

NOTA 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-22 31-12-22	01-01-21 31-12-21
	M\$	M\$
Estructuración de bonos securitizados	227.565	-
Emisión y colocación de bonos securitizados	-	-
Administración y coordinación de patrimonios separados	258.723	192.853
Otros ingresos de actividades ordinarias	125.501	-
Totales	611.789	192.853

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCION: 782

EF SECURITIZADORA S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 13. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-22 31-12-22 M\$	01-01-21 31-12-21 M\$
Costos de administracion	(50.592)	(38.412)
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-
Pérdidas en liquidacion de garantías	-	-
Totales	(50.592)	(38.412)

RUT: 96.971.830 -8

Nº INSCRIPCIÓN: 782

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 14. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:		Saldos al:	
	01-01-22	01-01-21	01-07-22	01-07-21
	31-12-22	31-12-21	30-09-22	30-09-21
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	(145.518)	(10.531)	-	(4.119)
Arriendos	(7.969)	(7.172)	-	(3.639)
Auditorías	(8.542)	(7.528)	-	(5.171)
Gastos de administración	(303.012)	(7.762)	-	(2.487)
Gastos de oficina	(2.515)	(303)	-	-
Gastos legales	(85.531)	(7.229)	(7.663)	(1.928)
Patentes municipales	(2.991)	(3.406)	-	(1.780)
Totales	(556.078)	(43.931)	(7.663)	(19.124)

NOTA 15. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-22	01-01-21
	31-12-22	31-12-21
	M\$	M\$
Intereses ganados inversiones	16.100	4.323
Totales	16.100	4.323

NOTA 16. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	Saldos al:	
	01-01-22	01-01-21
	31-12-22	31-12-21
	M\$	M\$
Otros reajustes	33.511	-
Totales	33.511	-

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 17. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

Riesgo de mercado

Se entiende por riesgo de mercado, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés o en el precio de los instrumentos mantenidos en cartera por la sociedad.

La Sociedad no toma posición ni asume riesgos en las operaciones que realiza. No mantiene cuentas por cobrar con clientes y por ende no hay morosidades ni castigos, solo presenta cuentas por cobrar a sus propios patrimonios separados.

Al 31 de diciembre de 2022 los recursos financieros se encuentran invertidos en depósito a plazo y FFMM, lo que disminuye el riesgo en inversiones afectadas por variaciones en el mercado.

Riesgo cambiario

Se entiende por riesgo de tasa de interés, la contingencia de la potencial pérdida o ganancia que el valor de las divisas genere por las fluctuaciones derivadas de la volatilidad del tipo de cambio.

La sociedad no considera activos o pasivos en moneda extranjera y por lo tanto no está afecto al riesgo de tipo de cambio en la valorización de sus activos.

Riesgo de precio

Se entiende por riesgo de precio, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado, representado por movimientos adversos o variaciones en el precio de las inversiones.

La Sociedad por su naturaleza, no está expuesta a riesgo de precio.

Riesgo de tasas de interés

Se entiende por riesgo de tasa de interés, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés.

No existen riesgos asociados a tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y los instrumentos de inversión de la Sociedad.

La Sociedad por su naturaleza, no realiza operaciones que impliquen el otorgamiento de créditos, por lo que no hay riesgos asociados a este concepto.

Las cuentas por cobrar a sus patrimonios separados no se visualiza, pudiesen tener inconvenientes para ser cobradas, dadas las buenas condiciones de liquidez que estos tienen.

EF SECURITIZADORA S.A.
 NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Los recursos financieros se encuentran invertidos en depósitos a corto plazo y FFMM, fácilmente convertibles en recursos líquidos.

Los vencimientos de activos y pasivos que demuestran la inexistencia de riesgo de liquidez son los siguientes:

31.12.2022				
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	Totales M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	37.771	482.060	-	519.831
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	23.410	-	-	23.410
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	32.003	-	-	32.003
Activos por impuestos, corrientes	39.864	-	-	39.864
Total de activos corrientes	133.048	482.060	-	615.108
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	36.663	-	-	36.663
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	-	-	7.446	7.446
Otros pasivos no financieros, corrientes	173.044	-	-	173.044
Total de pasivos corrientes	209.707	-	7.446	217.153
Activo menos pasivo	(76.659)	482.060	(7.446)	397.955

31.12.2021				
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	Totales M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	384.733	-	-	384.733
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	54.015	-	-	54.015
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	32.547	-	-	32.547
Activos por impuestos, corrientes	21.494	-	-	21.494
Total de activos corrientes	492.789	-	-	492.789
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	50.128	-	-	50.128
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	256	-	-	256
Otros pasivos no financieros, corrientes	91.007	-	-	91.007
Total de pasivos corrientes	141.391	-	-	141.391
Activo menos pasivo	351.398	-	-	351.398

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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 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.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se han realizado combinaciones de negocio.

NOTA 20. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos (netos) por venta de activos a securitizar al M\$	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/22 M\$	Intereses por activos a securitizar al 31/12/22 M\$	Otros ingresos al 31/12/22 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	131.899	-	-
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	75.375	-	-
7	1099	13-05-22	Facturas	Empresa Iansa S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	51.449	-	-

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta los siguientes saldos:

Patrimonio	Nº y Fecha de inscripción de Patrimonio Separado		Activo Securitizado	Administrador	Administrador Maestro	Coordinador General	Ingresos (netos) por venta de activos a securitizar al 31/12/2021 M\$	Ingresos por Administración de Activos al 31/12/21 M\$	Intereses por activos a securitizar al 31/12/21 M\$	Otros ingresos al 31/12/21 M\$
1	337	10-07-03	Mutuos Hipotecarios Endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	122.763	-	-
5	486	29-11-06	Leasing Habitacional	Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	70.090	-	-

- 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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

Los gastos se reconocen cuando se incurren.

- a) Provisiones sobre activos a securitizar. La Sociedad no registra provisiones asociados a dichos activos en el período.
- b) Pérdidas por venta de activos a securitizar La Sociedad no registra pérdidas por venta de activos a securitizar en el período.
- c) 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 2022, 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	(1.393.633)	(8.643.932)	Concreces Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(743.022)	(3.634.031)	Hipotecaria la Contrucción Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
7	1099	13-05-22	0	(1.402.147)	0	Empresas Iansa S.A.	SI	1	01 cuota

Al 31 de diciembre de 2021, 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	(1.258.462)	(7.385.470)	Concreces Leasing S.A.	SI	3	01 cuota
5	486	29-11-06	0	(549.664)	(3.084.368)	Hipotecaria la Contrucción Leasing	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, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no se han efectuado retiros.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

NOTA 23. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 30 de noviembre de 2021, Inversiones Santa Úrsula S.A. e Hipotecaria la Construcción S.A. celebraron un contrato de compraventa de acciones emitidas por EF Securitizadora S.A. en virtud del cual Inversiones Santa Úrsula S.A. vendió a Hipotecaria La Construcción S.A. 100 acciones emitidas por la Compañía, correspondientes al 1% de su capital suscrito y pagado. Con fecha 1 de diciembre de 2021, se materializó la compraventa de acciones emitidas por la Sociedad, en virtud del cual Hipotecaria La Construcción S.A. (matriz de la Sociedad) enajenó a EFC II Capital SpA, el 51% de las acciones emitidas por EF Securitizadora S.A. Por lo tanto, EFC II Capital SpA ha pasado a ser el nuevo controlador de la Compañía.

En sesión de Directorio de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2021, el Sr. Hernán Briseño Correa renunció a su cargo de director, y el Directorio nombró en su reemplazo a don Gonzalo Sanhueza Dueñas, quien asumió el cargo de director de inmediato. En la misma sesión se dio cuenta de la renuncia de doña Sofía Ide Albónico al cargo de Gerenta General de la Sociedad, y el Directorio nombró en su reemplazo a doña María Patricia Pellegrini Munita, quien asumió el cargo de gerenta general de inmediato.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se rectificó el acuerdo tomado con fecha 18 de noviembre de 2021, en el cual la Junta de Accionistas de la Sociedad acordó una distribución de dividendos definitivos por la suma de \$346.409.000.-, reemplazando dicho monto por un total de \$ 311.647.000.- Además, en dicha junta, se acordó renovar íntegramente el directorio de la Sociedad, nombrando como nuevos directores de la Sociedad a contar del 21 de diciembre de 2021 a don Gonzalo Ismael Sanhueza Dueñas, don Alejandro José Leay Cabrera, don Antonio Siri Miranda, don José Miguel Saavedra Florez y don Rodrigo Castro Brahm.

Con fecha 27 de abril de 2022, Hipotecaria La Construcción S.A., EFC II Capital SpA y EFC III Capital SpA celebraron un contrato de compraventa de acciones emitidas por EF Securitizadora S.A., en virtud del cual: (i) Hipotecaria La Construcción S.A. vendió a EFC II Capital SpA, 4.899 acciones emitidas por EF Securitizadora S.A., equivalentes al 48,99% de su capital suscrito y pagado; y (ii) Hipotecaria La Construcción S.A. vendió a EFC III Capital SpA, 1 acción emitida por EF Securitizadora S.A., equivalente al 0,01% de su capital suscrito y pagado. De esta forma, Hipotecaria La Construcción S.A. ha dejado de ser accionista de EF Securitizadora S.A.

NOTA 24. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se ha producido hechos posteriores que informar