

EF SECURITIZADORA S.A.

Estados Financieros intermedios
al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024
y por los períodos de tres meses comprendidos
al 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)

CONTENIDO

Estados Intermedios de Situación Financiera

Estados Intermedios de Resultados Integrales por Función

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto

Notas Explicativas a los Estados Financieros

CLP : Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

INDICE

El presente documento consta de:

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	6
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	7
NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA	7
NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	21
NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	21
NOTA 5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	22
NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	23
NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS NO CORRIENTES	23
NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	24
NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	24
NOTA 10. PASIVO POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS, CORRIENTES	25
NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	25
NOTA 12. CAPITAL EMITIDO	25
NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	27
NOTA 14. COSTO DE VENTAS	27
NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN	27
NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS.....	28
NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE.....	28
NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO	28
NOTA 19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	29
NOTA 20. MEDIO AMBIENTE	29
NOTA 21. PATRIMONIOS SEPARADOS	30
NOTA 22. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	31
NOTA 23. PÉRDIDA POR DETERIORO	32
NOTA 24. OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN	32
NOTA 25. HECHOS RELEVANTES	32
NOTA 26. HECHOS POSTERIORES	33

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Antecedentes al 31 de marzo de 2025 (no auditados) y 31 de diciembre de 2024:

ACTIVOS		31.03.2025	31.12.2024
	Nota	M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	233.317	364.933
Otros activos financieros corrientes	22	84.957	85.555
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	4	255.770	188.247
Activos por impuestos, corrientes	6	17.470	16.366
Total activos corrientes		591.514	655.101
Activo no corrientes			
Activos por impuestos diferidos	7 (a)	58.707	62.726
Otros activos financieros no corrientes	22	305.992	327.812
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	5 (a)	-	-
Total Activos no corrientes		364.699	390.538
TOTAL ACTIVOS		956.213	1.045.639
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9	9.679	10.224
Pasivos por impuestos, corrientes	8	249.544	225.536
Pasivos por beneficios a los empleados, corrientes	10	69.511	138.016
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	56.892	97.096
Total pasivos corrientes		385.626	470.872
TOTAL PASIVOS		385.626	470.872
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	12	360.192	360.192
Ganancias acumuladas	12	203.637	742.817
Dividendos Provisorios	12	-	(535.000)
Otras reservas	12	6.758	6.758
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		570.587	574.767
Participaciones no controladas		-	-
Total patrimonio neto		570.587	574.767
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		956.213	1.045.639

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los período de tres meses comprendidos al 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)

		01.01.2025	01.01.2024
		31.03.2025	31.03.2024
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	13	215.148	229.265
Costo de ventas	14	(689)	(15.225)
Ganancia bruta		<u>214.459</u>	<u>214.040</u>
Gasto de administración	15	(243.991)	(158.110)
Otros gastos, por función		-	-
Ingresos financieros	16	3.403	11.427
Pérdida por deterioro	23	2.854	-
Otros ingresos, por función	24	16.241	-
Resultado por unidades de reajuste	17	6.873	-
Ganancia, antes de impuestos		<u>(161)</u>	<u>67.357</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	7 (b)	(4.019)	(49.532)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		(4.180)	17.825
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>(4.180)</u>	<u>17.825</u>
Resultado integral total		(4.180)	17.825
Resultado integral atribuible a			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(4.180)	17.825
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado integral total		<u>(4.180)</u>	<u>17.825</u>
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		(0,05)	0,21
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia por acción básica		(0,05)	0,21

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Por los período de tres meses comprendidos al 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Flujo de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	169.224	154.719
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividad ordinarias	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(77.169)	(42.899)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(224.109)	(112.223)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.965)	(10.314)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	5.716
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(135.019)	(5.001)
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión		
Intereses recibidos	3.403	5.923
Compras de otros activos a largo plazo (-)	-	(281.954)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.403	(276.031)
Flujos de Efectivo Procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Aportes de Capital	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Pagos de dividendos	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento Neto (Disminución) en el Efectivo y Equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(131.616)	(281.032)
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(131.616)	(281.032)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del ejercicio	364.933	555.232
Efectivo y Equivalentes al Efectivo Al Final del ejercicio	233.317	274.200

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

EF SECURITIZADORA S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos de tres meses comprendidos al 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados)

	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladora M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01.01.2025	360.192	6.758	742.817	1.109.767	-	1.109.767
Incremento (disminución) de capital	-	-	-	-	-	-
Dividendos definitivos	-	-	(535.000)	(535.000)	-	(535.000)
Cambios en patrimonio				-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia/Perdida	-	-	(4.180)	(4.180)	-	(4.180)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(539.180)	(539.180)	-	(539.180)
Totales al 31 de marzo de 2025	360.192	6.758	203.637	570.587	-	570.587

	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladora M\$	Patrimonio total M\$
Capital inicial al 01.01.2024	360.192	6.758	117.302	484.252	-	484.252
Incremento (disminución) de capital	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio				-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-	-	-
Ganancia/Perdida	-	-	17.825	17.825	-	17.825
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	17.825	17.825	-	17.825
Totales al 31 de marzo de 2024	360.192	6.758	135.127	502.077	-	502.077

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

EF SECURITIZADORA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2025 y 2024 (no auditados) y 31 diciembre de 2024

NOTA 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

EF Securitizadora S.A., anteriormente denominada Itaú Chile Securitizadora S.A. y, antes de ello, Boston Securitizadora S.A. (en adelante, la “Sociedad”), es una sociedad anónima especial constituida mediante escritura pública otorgada con fecha 5 de octubre de 2001, ante el notario suplente de la 48ª Notaría de Santiago, don José Musalem Saffie.

Por resolución exenta N° 350, de fecha 30 de octubre de 2001, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en ese entonces Superintendencia de Valores y Seguros, autorizó la existencia de Boston Securitizadora S.A. y aprobó sus estatutos. La inscripción en el Registro de Valores se efectuó el 31 de diciembre de 2002 bajo el N° 782.

El objeto de la Sociedad es la adquisición de créditos conforme al artículo 135 de la Ley N° 18.045 o la normativa que la modifique, sustituya o complemente, así como la emisión de títulos de deuda, tanto de corto como de largo plazo. Cada emisión da origen a patrimonios separados del patrimonio común del emisor, actividad sujeta a la fiscalización de la CMF.

La Sociedad inició sus operaciones en enero de 2003.

El 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., a su vez controladora de Boston Securitizadora S.A. Esta operación implicó un cambio indirecto en el control de la Sociedad, quedando en manos de Banco Itaú Holding Financiera S.A. Como resultado, el 5 de marzo de 2007 se modificó la razón social de la compañía, adoptando el nombre Itaú Chile Securitizadora S.A.

Posteriormente, en noviembre de 2008, Itaú (controlador de Banco Itaú) y Unibanco Holding firmaron un acuerdo de asociación orientado a unificar sus operaciones, lo cual derivó en una reorganización societaria bajo la compañía Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., cuya razón social fue luego modificada a Itaú Unibanco Holding S.A.

Con fecha 19 de noviembre de 2012, los entonces únicos accionistas de la Sociedad —Itaú Chile Inversiones Servicios y Administración S.A. y don Boris Buvinic Guerovich— vendieron la totalidad de sus acciones en EF Securitizadora S.A. a las sociedades Hipotecaria La Construcción S.A. (9.900 acciones) e Inversiones Santa Úrsula S.A. (100 acciones).

El 30 de noviembre de 2021, ambas sociedades celebraron un contrato de compraventa en virtud del cual Inversiones Santa Úrsula S.A. transfirió sus 100 acciones (equivalentes al 1% del capital) a Hipotecaria La Construcción S.A. Al día siguiente, el 1 de diciembre de 2021, esta última enajenó a EFC II Capital SpA el 51% de las acciones de EF Securitizadora S.A.

Posteriormente, el 27 de abril de 2022, Hipotecaria La Construcción S.A. enajenó a EFC II Capital SpA un 48,99% adicional y a EFC III Capital SpA un 0,01% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Como resultado de estas transacciones, la propiedad accionaria de EF Securitizadora S.A. quedó distribuida de la siguiente manera:

- **EFC II Capital SpA:** 99,99% de las acciones.
- **EFC III Capital SpA:** 0,01% de las acciones.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada el 6 de septiembre de 2023, se acordó un aumento de capital por \$180.792.000, mediante la emisión de 180.792 acciones nominativas. Este aumento se suma al capital ya suscrito y pagado de \$287.032.000, representado por 10.000 acciones. De este modo, el nuevo capital social ascendería a \$467.824.000, dividido en 190.792 acciones nominativas, todas de una misma serie y sin valor nominal.

Durante los meses de septiembre y diciembre de 2023 se realizaron aportes por aumento de capital por las sumas de \$36.158.400 y \$37.000.000, correspondientes a la suscripción y pago de 36.158 y 37.002 acciones, respectivamente. Estas acciones fueron íntegramente suscritas y pagadas, alcanzando un capital pagado total de \$360.190.400.-. Las acciones restantes deberán ser suscritas y pagadas en su totalidad dentro del plazo de tres años, contado desde el 6 de septiembre de 2023.

El domicilio de EF Securitizadora S.A. es avenida El Golf N° 99, piso 6, oficina 603, Las Condes, Santiago. EF Securitizadora S.A. no posee filiales, ni subsidiarias. Su controladora directa es EFC II Capital SpA.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Principios contables

Los presentes estados financieros intermedios correspondientes a los ejercicios comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo de 2025 y 2024 y 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de estos estados financieros han sido formuladas de acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de marzo de 2024 y 2023, y se han aplicado de manera consistente a los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios de EF Securitizadora S.A., al 31 de marzo de 2025 y 2024 y 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y aprobados por su directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2025.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios 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 activos y pasivos expresados en unidades de fomento se presentan en su equivalente en pesos al 31 de marzo de 2025. Para estos efectos, se consideró un valor de la unidad de fomento de \$38.894,11. A modo de referencia, al 31 de diciembre de 2024, dicho valor era de \$37.093,52.

2.5. Moneda funcional

EF Securitizadora S.A. ha determinado que el peso chileno es la moneda principal con la que opera, por lo que lo considera su 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 organizan según sus plazos de vencimiento o de realización. Se consideran corrientes aquellos que tienen un vencimiento de hasta doce meses a partir de la fecha de corte de los estados financieros. Por otro lado, los saldos con un vencimiento superior a este período se clasifican como no corrientes.

En el caso de que existan obligaciones con un vencimiento menor a doce meses, pero que ya cuenten con un refinanciamiento asegurado a largo plazo, se procederá a reclasificarlas 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 alta liquidez. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.8. Activos financieros

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

A la fecha de su reconocimiento inicial, la administración de la sociedad clasifica sus activos financieros de la siguiente forma: (i) a valor razonable a través de resultados, (ii) costo amortizado (créditos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos. Para los instrumentos no contabilizados 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. 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 valorización.

2.9. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas

Las cuentas por cobrar o pagar a entidades relacionadas, se valorizan a costo amortizado. Se detallan en las notas a los estados financieros las transacciones con parte relacionada, indicando la naturaleza de la relación y sus saldos correspondientes.

2.10. Criterios de valorización de activos y pasivos financieros

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 y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

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 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 luego de aquel en que se informe el cambio en el modelo de negocio.

Para efectos de los estados financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024 y 31 de diciembre de 2024 la sociedad ha clasificado sus inversiones a valor razonable.

2.10.2.1 Activos financieros a costo amortizado

Un activo financiero deberá medirse a costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- 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 i) medidos al costo amortizado o ii) medidos al valor razonable con cambios en resultados. Respecto de los primeros; se miden a su valor razonable, y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en los resultados. Por otra parte, un pasivo financiero se clasifica a su valor razonable con cambios en resultados si es considerado como mantenido para negociación, si es un derivado o si se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los demás pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Tanto el ingreso por intereses como las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en los resultados. Además, cualquier ganancia o pérdida por la baja de cuentas también se reconoce en los resultados.

La sociedad al 31 de marzo de 2025 no presenta pasivos financieros a valor razonable. Los otros pasivos son medidos a costo amortizado.

2.10.2.3 Baja activos y pasivos financieros

Activos financieros: La sociedad da de baja un activo financiero cuando i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo de dicho activo; o ii) en caso de transferencia de 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 iii) si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y tampoco retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros: La sociedad da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La sociedad también da de baja 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 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, 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 corresponde a: i) la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, ii) 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 iii) 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 estimar las pérdidas crediticias esperadas y determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, 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.

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 equivalen a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que, posiblemente, ocurren 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;
- Existen indicios de que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- 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.

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 periódicamente por la alta administración de la Sociedad con el propósito de cuantificar determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y niveles de incertidumbre. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se revisan, así como en los períodos futuros que pudieran verse afectados.

Estas estimaciones se relacionan principalmente con los siguientes aspectos:

- **Reconocimiento de activos por impuestos diferidos**, los cuales se registran en la medida en que sea probable la existencia de beneficios tributarios futuros contra los cuales puedan utilizarse las diferencias temporarias deducibles.
- **Valoración de activos**, con el objetivo de determinar la existencia de eventuales pérdidas por deterioro.
- **Hipótesis utilizadas para estimar la incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.**
- **Estimación del valor razonable de activos financieros**, utilizando una jerarquía que refleja el nivel de información disponible y empleada en la valoración.

En particular, las áreas que implican un mayor grado de juicio o estimación de incertidumbre, y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, han requerido evaluar rubros con mayor exposición a fluctuaciones de valor. Cabe destacar que dicha evaluación no implica necesariamente la constitución de provisiones al cierre de estos estados financieros.

2.14. Clasificación de los activos instrumentos financieros

Instrumentos Financieros por categoria 31.03.2025	Efectivo y equivalente de efectivo	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<u>Equivalente al Efectivo</u>			
Bancos	47.573	-	47.573
Fondos Mutuos	185.744	-	185.744
Depósitos a plazo fijo	-	-	-
<u>Otros activos financieros</u>			
Cartera de Leasing Hipotecarios	-	84.957	84.957
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>			
Deudores por venta	-	-	-
Deudores varios	-	255.770	255.770
Total	233.317	340.727	574.044

Instrumentos Financieros por categoria 31.12.2024	Efectivo y equivalente de efectivo	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
<u>Equivalente al Efectivo</u>			
Bancos	23.502	-	23.502
Fondos Mutuos	341.431	-	341.431
Depósitos a plazo fijo	-	-	-
<u>Cuentas por cobrar a entidades relacionadas</u>			
Cartera de Leasing Hipotecarios	-	85.555	85.555
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>			
Deudores por venta	-	-	-
Deudores varios	-	188.247	188.247
Total	364.933	273.802	638.735

2.15. Instrumentos financieros por moneda

Activos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
<u>Efectivo y equivalente de efectivo</u>	233.317	364.933
Peso chileno	233.317	364.933
<u>Activos por impuestos corrientes</u>	17.470	16.366
Peso chileno	17.470	16.366
<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	255.770	188.247
Peso chileno	255.770	188.247
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	58.707	62.726
Peso chileno	58.707	62.726
<u>Otros activos financieros</u>	390.949	413.367
Unidad de fomento	390.949	413.367
Resumen activos		
Peso chileno y unidad de fomento	956.213	1.045.639
Totales	956.213	1.045.639

Pasivos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	249.544	225.536
Peso chileno	249.544	225.536
<u>Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</u>	36.679	10.224
Peso chileno	36.679	10.224
<u>Otros pasivos no financieros</u>	56.892	97.096
Peso chileno	56.892	97.096
<u>Provisiones por beneficios a los empleados</u>	42.511	138.016
Peso chileno	138.016	138.016
Resumen pasivos		
Peso chileno	385.626	470.872
Totales	385.626	470.872

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, considerando 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 se originan del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios, y esta transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal en el momento de su realización, no se contabilizan. El impuesto diferido se determina utilizando 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

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.

2.20. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo y corresponden a los ingresos obtenidos por las funciones que realiza como administrador de los activos que conforman los patrimonios separados, los cuales se encuentran definidos en la norma de carácter general N°286 emitida por la CMF.

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

La sociedad reconocerá otros ingresos aquellos provenientes de instrumentos financieros mantenidos en la cartera de inversiones.

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 celebrada con fecha 27 de mayo de 2025, se tomó conocimiento y se autorizó la publicación de los presentes estados financieros, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, por las siguientes personas:

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
Jorge Humberto Muñoz Apra	Director	9.331.569-3
Maria Patricia Pellegrini Munita	Gerente General	12.153.965-9

2.23. Nuevos pronunciamientos contables

a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025.

Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en octubre de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.

Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa.

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.	01/01/2025
Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, esta modificación busca: • Aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; • Aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); • Agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); • Realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).	01/01/2026
Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024: • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas.	01/01/2026

• NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja. • NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción. • NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”. • NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.	
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: • La estructura del estado de resultados; • Revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y • Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.	01/01/2027
NIIF 19 subsidiarias que no son de interés público: Revelaciones. Publicada en abril de 2024. Esta nueva norma establece que una subsidiaria elegible, aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de divulgación, y en su lugar, puede aplicar los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles. Una filial es elegible si: • No tiene responsabilidad pública; y • Tiene una matriz última o intermedia que produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	01/01/2027

Modificación a NIIF 9 y NIIF 7: Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza. Publicada en diciembre de 2024. Esta modificación incluye: • Aclarar la aplicación de los requisitos de “uso propio”; • Permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y Requisitos de divulgación para permitir que los inversores comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	01/01/2026
---	------------

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

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Efectivo y equivalente de efectivo	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldos en Bancos	47.573	23.502
Fondos Mutuos	185.744	341.431
Depósitos a plazo fijo	-	-
Total efectivo y equivalente de efectivo	233.317	364.933

NOTA 4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Cuentas por cobrar Patrimonio Separado (1)	158.017	87.581
Otras cuentas por cobrar	85.877	85.850
Anticipo proveedor	11.004	13.945
Garantía arriendo	871	871
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	255.769	188.247

(1) A continuación, informaremos el detalle de las cuentas por cobrar a los patrimonios separados:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Patrimonio Separado N°5	995	995
Patrimonio Separado N°7	-	3.789
Patrimonio Separado N°10	6	8.526
Patrimonio Separado N°11	2.751	-
Patrimonio Separado N°12	1.957	464
Patrimonio Separado N°13	152.308	73.807
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	158.017	87.581

NOTA 5. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad no presenta movimientos transaccionales con ninguna de sus partes relacionadas.

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas no corriente

La sociedad no presenta saldos por cobrar a partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

b) Cuentas por pagar a partes relacionadas

La sociedad no presenta saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

c) Transacciones con partes relacionadas

La sociedad no presenta saldos por pagar a partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

d) Directorio de la sociedad

La sociedad es administrada por un directorio compuesto por cinco miembros, pudiendo ser reelegidos.

NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pagos Provisionales mensuales	17.470	16.366
Impuesto por recuperar renta	-	-
Totales	17.470	16.366

NOTA 7. IMPUESTOS DIFERIDOS NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

a) Los activos por impuestos diferidos son los siguientes:

Diferencias temporarias		
Activos por impuestos diferidos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Provisión de vacaciones	4.713	4.434
Pérdida tributaria	30.802	-
Provisión de Morosidad	3.729	4.484
Provisión de Bonos	7.290	30.780
Ingresos anticipados	12.173	23.028
Totales	58.707	62.726

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

Descripción	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
(Gasto) ganancia por impuestos a la renta, neto	-	(218.999)
(Gasto) por impuestos diferidos, neto	(4.019)	(20.466)
Totales	(4.019)	(239.465)

c) Conciliación del gasto por impuestos utilizando tasa fiscal 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	31.03.2025		31.12.2024	
	%	M\$	%	M\$
Resultado antes de Impuesto		(161)		864.980
Gasto por impuestos utilizando tasa legal	27,00	(43)	27,00	(233.545)
Diferencias permanentes	2.469,00	(3.975)	0,68	(5.920)
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	2.496,00	(4.019)	27,68	(239.465)

NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos por este concepto.

Descripción	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Impuesto único trabajadores	29.711	3.455
Impuesto segunda categoria	835	1.221
Ppm por pagar	-	1.861
Impuesto renta	218.999	218.999
Impuesto Sobretasa Bienes Raices	-	-
Totales	249.545	225.536

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Obligaciones con proveedores y servicios	3.907	3.334
Provisión PWC	2.898	3.747
Proveedores	2.874	3.143
Totales	9.679	10.224

NOTA 10. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, La sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión vacaciones personal	17.058	16.421
Provisión bono personal	27.000	114.000
Descuentos previsionales por pagar	12.384	6.463
Remuneraciones por pagar	13.069	1.132
Totales	69.511	138.016

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Remuneración anticipada administración por amortizar	45.086	85.290
Cesión DAP Patrimonio Separado N°5 (*)	11.806	11.806
Totales	56.892	85.290

(*) Se refiere a los derechos adquiridos sobre un depósito a plazo con instrucción notarial de ser liberado toda vez que las propiedades vendidas por la securitizadora (a nombre de un patrimonio separado extinto) a un tercero hayan sido inscritas a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces. El descuento al que este depósito a plazo fue adquirido será devengado como ingresos al momento de la liberación de dicho depósito.

NOTA 12. CAPITAL EMITIDO

Al 31 de diciembre de 2024, el capital de la sociedad corresponde a 83.160 acciones, nominales, sin valor nominal, las que se encuentran suscritas y pagadas en su integridad.

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

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

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.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la propiedad del capital de la sociedad se compone de la siguiente forma:

a) Detalle participación:

Rut de Personas del mismo Grupo Empresarial	Nombre de personas naturales y juridicas del mismo grupo empresarial	Razones para conformar un mismo grupo empresarial	Participación
77.486.623-K	EFC II Capital SpA	Inversión	Participación 99,99%
77.478.876-2	EFC III Capital SpA	Inversión	Participación 0,01%

	Porcentaje de participación al 31.03.2025	Porcentaje de participación al 31.12.2024
EFC II Capital SpA	99,99%	99,99%
EFC III Capital SpA	0,01%	0,01%
Total	100,00%	100,00%

b) Resultado por acción

	Para los periodos comprendido entre:	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Resultado del período	(4.180)	17.825
Resultado del período, atribuible a los propietarios de la controladora	(4.180)	17.825
Resultado del período, atribuible a participaciones no controladora	-	-
Resultado del período	(4.180)	17.825
Ganancia por acción básica	(0,05)	0,21
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas	(0,05)	0,21
Ganancia pro acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia por acción básica	(0,05)	0,21

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Estructuración de bonos securitizados	53.581	113.580
Ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados	161.567	115.685
Otros ingresos de actividades ordinarias	-	-
Totales	215.148	229.265

NOTA 14. COSTO DE VENTAS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Administración maestra asicom	-	(15.225)
Procesamiento de datos	(689)	-
Totales	(689)	(15.225)

NOTA 15. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Remuneraciones	(179.712)	(119.565)
Arriendos	(13.177)	(6.331)
Auditorías	(4.911)	(1.134)
Gastos de administración	(39.302)	(24.520)
Gastos de oficina	(3.700)	(3.342)
Gastos legales	-	(1.154)
Patentes municipales	(3.189)	(2.064)
Totales	(243.991)	(158.110)

NOTA 16. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Intereses ganados por DAP	-	9.929
Resultado por variación del fair value FFMM	3.403	1.498
Totales	3.403	11.427

NOTA 17. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Reajustes ganados por inversiones	6.873	-
Reajustes ganados por PPM	-	-
Totales	6.873	-

NOTA 18. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a la posible pérdida derivada de las fluctuaciones en el valor de mercado de los instrumentos financieros, en comparación con su valor de inversión registrado. Estas pérdidas son causadas por cambios en las condiciones del mercado, reflejados en movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés o en los precios de los instrumentos que la sociedad mantiene en cartera.

Al 31 de marzo de 2025 los recursos financieros se encuentran invertidos en fondos mutuos money market y en una cartera de leasing hipotecarios con 50 contratos activos.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se refiere a la posible pérdida o ganancia resultante de las fluctuaciones en el valor de las divisas, causadas por la volatilidad del tipo de cambio.

La sociedad no mantiene 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 tasas de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere a la posibilidad de pérdidas debido a fluctuaciones en el valor de mercado de los instrumentos financieros en relación con su valor de inversión registrado. Estas pérdidas son ocasionadas por cambios en las condiciones de mercado, específicamente por movimientos adversos en las tasas de interés.

No existen riesgos asociados a tasa de interés.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a la posibilidad de que la sociedad sufra una pérdida financiera si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo proviene principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y de 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.

No se prevé que las cuentas por cobrar a los patrimonios separados enfrenten dificultades para su cobro, dado que estos presentan buenos indicadores de comportamiento y coberturas adecuadas para distintos escenarios. En cuanto a la cartera de leasing hipotecario, existe un riesgo de crédito derivado de las cuotas futuras de los 50 contratos vigentes al 31 de marzo de 2025; Sin embargo, dicho riesgo está mitigado por las garantías asociadas a las propiedades vinculadas a estos contratos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la sociedad enfrente dificultades para cumplir con sus obligaciones derivadas de sus pasivos corrientes, los cuales deben liquidarse en efectivo u otros activos financieros.

La sociedad mantiene un porcentaje relevante de su patrimonio invertido en fondos mutuos de alta liquidez, minimizando este tipo de riesgos.

NOTA 19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 no existen contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos estados financieros.

NOTA 20. MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 21. 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 estructuración y administración de cada uno de ellos.

Al 31 de 31 de marzo de 2025 y 2024 respectivamente, 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 31.03.25 M\$	Ingresos por administración de activos al 31.03.25 M\$	Intereses por activos a securitizar al 31.03.25 M\$	Otros ingresos al 31.03.25 M\$
7	1099	13.05.2022 Facturas	Empresas Iansa S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	33.815	-	-
10	1180	13.06.2024 Créditos en dinero presente y futuro	Inversiones y tarjetas S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	53.075	-	-
11	1189	20.09.2024 Créditos y derechos sobre flujo de pago	AD Servicios de cobranza y financieros Ltda	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	50.616	-	-
12	1192	05.10.2024 Facturas	Masisa S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	21.028	-	-
13	1200	18.03.2025 Créditos de Leasing	Incofin Leasing S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	3.034	-	46.595

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 31.03.24 M\$	Ingresos por administración de activos al 31.03.24 M\$	Intereses por activos a securitizar al 31.03.24 M\$	Otros ingresos al 31.03.24 M\$
1	337	10.07.2003 Mutuos Hipotecarios endosables y Leasing Habitacional	Concreces Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	37.881	-	-
5	486	29.11.2006 Leasing Habitacional	Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.	ASICOM	EF Securitizadora S.A.	-	21.640	-	-
7	1099	13.05.2022 Facturas	Empresas Iansa S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	32.436	-	-
9	1164	24.01.2024 Contratos de Telefonía y Equipos	WOM S.A.	ACFIN	EF Securitizadora S.A.	-	23.728	-	113.580

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.

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.

EXCEDENTES DEL EJERCICIO

Al 31 de marzo de 2025, cada uno de los patrimonios de la sociedad presentan los siguientes montos de excedentes o déficit del período, mismo concepto acumulado:

Patrimonio	N° y fecha de inscripción de Patrimonio Separado	Retiro de excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° bonos subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
7	1099 13.05.2023	-	4.473	1.075.589	Empresas Iansa S.A.	SI	1	1 cuota
10	1180 13.06.2024	-	2.667.098	5.879.965	Inversiones y tarjetas S.A.	SI	1	1 cuota
11	1189 20.09.2024	-	16.548.349	(97.565.022)	AD Servicios de cobranza y financieros Ltda	SI	1	1 cuota
12	1192 22.10.2024	-	(1.802.182)	(6.654.671)	Masisa S.A. (bono en dólares)	SI	1	1 cuota
13	1200 18.03.2025	-	(3.189.115)	(3.189.115)	Incofin Leasing S.A.	SI	1	1 cuota

Al 31 de marzo de 2024, cada uno de los patrimonios de la sociedad presentan los siguientes montos de excedentes o déficit del período, mismo concepto acumulado:

Patrimonio	N° y fecha de inscripción de Patrimonio Separado	Retiro de excedentes	Excedente (déficit) del ejercicio	Excedente (déficit) acumulado	Destinatario de los excedentes	Bono Subordinado	N° bonos subordinados	Condiciones de pago subordinado (1)
1	337 10.07.2003	-	139.164	(12.351.991)	Concreces Leasing S.A.	SI	3	1 cuota
5	486 29.11.2006	-	(465.433)	(6.085.642)	Hipotecaria la construcción Leasing S.A.	SI	3	1 cuota
7	1099 13.05.2023	-	264.101	1.310.079	Empresas Iansa S.A.	SI	1	1 cuota
9	1164 24.01.2024	505.344	505.344	-	WOM S.A. (no vigente)	SI	1	1 cuota

1) La condición de pago de los bonos subordinados está supeditada a la fecha de vencimiento de acuerdo con la tabla de desarrollo de cada uno; y a la existencia de fondos para pagar los gastos y las emisiones preferentes.

NOTA 22. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos (*):

Descripción	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Cartera de leasing hipotecarios corrientes	117.257	125.873
Mayor valor en adquisición de cartera corriente	(18.544)	(23.709)
Cartera de leasing hipotecarios no corrientes	380.170	403.885
Mayor valor en adquisición de cartera no corriente	(74.178)	(76.073)
Provisión Deterioro IFRS 9	(13.756)	(16.609)
Totales	390.949	413.367

(*) Corresponde a la adquisición de una cartera de leasing hipotecarios a un patrimonio separado extinto. Esta cartera fue adquirida con un descuento de 20%, que se reconoce mensualmente como ingreso en el balance de la sociedad.

NOTA 23. PÉRDIDA POR DETERIORO

Al 31 de marzo del 2025 y 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Provisión Deterioro IFRS 9	2.854	-
Totales	2.854	-

NOTA 24. OTROS INGRESOS, POR FUNCIÓN

Al 31 de marzo del 2025 y 2024, la sociedad presenta los siguientes saldos:

Descripción	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Intereses ganados Cartera Leasing	9.181	-
Resultado mayor valor en adquisición de cartera	7.060	-
Totales	16.241	-

NOTA 25. HECHOS RELEVANTES

Hecho esencial 18.03.25

Debidamente facultada por EF Securitizadora S.A., Sociedad inscrita en el registro de valores de oferta pública bajo el N°782 (la “Sociedad”), y en virtud de lo establecido en los artículos 9° y 10° de la Ley N°18.045 de mercado de valores, y en la norma de carácter general N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero, vengo en informar sobre el siguiente hecho esencial relativo a la Sociedad:

El día de hoy, la Sociedad colocó en el mercado local la totalidad de los títulos de deuda de securitización de las series de BBEFS-P13A y BBEFS-P13B emisión inscrita en el registro de valores de la CMF bajo el N°1.200 con fecha 16 de diciembre de 2024.

Originador: Incofin Leasing S.A.

Nemotécnico: BBEFS-P13A

Fecha de colocación: 18-03-2025

Monto: \$ 15.081.330.000.-

Monto colocado: \$ 15.081.330.000.- (representativo de un 100% del monto total)

Originador: Incofin Leasing S.A.

Nemotécnico: BBEFS-P13B

Fecha de colocación: 18-03-2025

Monto: \$ 5.336.000.000.-

Monto colocado: \$ 5.336.000.000.- (representativo de un 100% del monto total)

NOTA 26. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.