

ANÁLISIS RAZONADO A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Análisis comparativo:

Liquidez

Al 30 de junio de 2026, EF Securitizadora S.A. presenta un índice de “liquidez corriente” de 1,21 veces, lo que representa un incremento de 0,07 veces en comparación con las 1,14 veces de diciembre de 2025. Los activos corrientes se mantienen prácticamente estables (M\$ 1.622.826 versus M\$ 1.626.449), mientras que los pasivos corrientes disminuyen un 5,9% (M\$ 1.343.309 versus M\$ 1.427.222), producto principalmente del pago del Impuesto a la Renta correspondiente al Año Tributario 2026 —que se encontraba provisionado al cierre de diciembre— y de la amortización de la remuneración anticipada por administración.

La “razón ácida” alcanza 0,32 veces, superior a las 0,18 veces de diciembre de 2025, explicada por el aumento del efectivo y equivalentes al efectivo desde M\$ 253.789 hasta M\$ 432.511, sustentado en la generación de caja operacional del semestre.

Cabe señalar que tanto los activos como los pasivos corrientes incorporan M\$ 1.091.050 (M\$ 1.072.705 en diciembre de 2025) correspondientes a activos de leasing hipotecario mantenidos por cuenta de terceros y a la obligación de transferirlos, partida que no constituye una obligación exigible en efectivo y que se liquida mediante la entrega de los activos subyacentes (Notas 9 y 22). Depurando dicho efecto, la liquidez corriente se sitúa en 2,11 veces (1,56 veces en diciembre de 2025). Los niveles de liquidez nos dejan en cumplimiento de las obligaciones a corto plazo.

Endeudamiento

Al 30 de junio de 2026, la “razón de endeudamiento” presenta una disminución de 0,30 veces en comparación con diciembre de 2025, alcanzando 2,18 veces (2,48 veces al cierre anterior). Esta variación se explica por la disminución de los pasivos corrientes y, principalmente, por el aumento del patrimonio de la Sociedad, el cual se incrementa en M\$ 40.431 hasta M\$ 615.592, producto de la utilidad registrada en el semestre.

Al igual que en el caso de la liquidez, excluyendo la obligación por activos mantenidos por cuenta de terceros, la razón de endeudamiento se reduce a 0,41 veces (0,62 veces en diciembre de 2025). La Sociedad no mantiene deuda financiera ni obligaciones con instituciones bancarias, y su patrimonio representa un 31,4% del total de activos (28,7% en diciembre de 2025).

Rentabilidad

Al 30 de junio de 2026 la rentabilidad del patrimonio alcanza un nivel positivo de 6,57%, revirtiendo el 5,89% negativo registrado en igual período del año anterior. La Sociedad obtiene una utilidad de M\$ 40.435, que se compara favorablemente con la pérdida de M\$ 20.398 del primer semestre de 2025, lo que representa una variación positiva de M\$ 60.833.

Este resultado se origina principalmente en el crecimiento de los ingresos de actividades ordinarias, que aumentan un 59,3% (M\$ 267.639), alcanzando M\$ 718.818. Dicho incremento se explica por los mayores ingresos por administración maestra (M\$ 164.137 versus M\$ 38.198), por el aumento de los ingresos por administración y coordinación de patrimonios separados (M\$ 523.532 versus M\$ 412.981) asociado a la incorporación de los patrimonios

separados N° 14, N° 15 y N° 16, y por el devengo de honorarios por servicios de estructuración financiera por M\$ 30.070, concepto que no registró movimiento en el período anterior.

Por su parte, el gasto de administración aumenta un 42,4% (M\$ 213.991), hasta M\$ 718.225, impulsado por las remuneraciones asociadas a la dotación incorporada durante el ejercicio anterior (M\$ 501.302 versus M\$ 358.149), los gastos de administración (M\$ 145.617 versus M\$ 99.524) y los arriendos de oficinas adicionales (M\$ 37.568 versus M\$ 26.541). Al crecer los ingresos por sobre los gastos, la Sociedad revierte el resultado negativo del período anterior, alcanzando un margen neto de 5,6% y una utilidad por acción de \$ 0,49, frente a una pérdida por acción de \$ (0,25) a junio de 2025.

b) Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos:

- **Flujo neto originado por actividades de la operación.**

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 se observa un saldo positivo de M\$ 176.122 de flujo operacional, que se compara con el flujo negativo de M\$ (265.903) del mismo período del año anterior. Este flujo se explica por cobros procedentes de la prestación de servicios por M\$ 935.743 —originados en el pago de cartera de leasing y en el pago de administración general por parte de los patrimonios separados—, los que son compensados por los pagos a cuenta de los empleados por M\$ (418.876), los pagos a proveedores por M\$ (190.503) y el pago del Impuesto a la Renta correspondiente al Año Tributario 2026 por M\$ (150.242).

- **Flujo neto originado por actividades de Inversión.**

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 se observa un flujo neto positivo de M\$ 2.600, compuesto por los intereses provenientes de inversiones en Fondos Mutuos Money Market por M\$ 6.082 y por compras de activos de largo plazo por M\$ (3.482), correspondientes a equipos computacionales y mobiliario de oficina. Al cierre del semestre los fondos mutuos ascienden a M\$ 327.002.

- **Flujo neto originado por actividades de financiamiento.**

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 no se observan movimientos para las actividades de financiación. Como resultado de lo anterior, el efectivo y equivalentes al efectivo aumenta en M\$ 178.722, alcanzando un saldo final de M\$ 432.511.

c) Análisis de riesgo de mercado:

El riesgo de liquidez, principal riesgo financiero presente en las operaciones de EF Securitizadora S.A. (y sus patrimonios separados) se encuentra identificado y controlado adecuadamente, contándose con políticas de inversión formalmente establecidas para cada Patrimonio Separado, estas están descritas en los contratos de emisión de cada uno de ellos. Al 30 de junio de 2026 la Sociedad mantiene un porcentaje relevante de su patrimonio invertido en fondos mutuos money market de alta liquidez, minimizando este tipo de riesgo.

Durante el período la Sociedad incorporó nuevos patrimonios separados, alcanzando ocho patrimonios vigentes al 30 de junio de 2026 (N° 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16), lo que amplía la base de ingresos por administración y coordinación. 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.

Respecto de la cartera de leasing hipotecario incorporada en el período 2024, se mantiene el énfasis en los riesgos asociados a esta cartera, tales como riesgo de crédito, riesgos de mercado y riesgo de precios. Al 30 de junio de 2026 la cartera cuenta con 34 contratos vigentes y el riesgo de crédito derivado de sus cuotas futuras se encuentra mitigado por las garantías asociadas a las propiedades vinculadas a dichos contratos. Estos riesgos están siendo monitoreados por las áreas de operaciones y finanzas, gestionando cada uno de ellos con controles adecuados para no sufrir pérdida de valor. Al cierre del estado financiero la cartera presenta buenos índices relacionados con la morosidad, registrándose un reverso de provisión por deterioro de M\$ 1.628 en el período.

La Sociedad no mantiene activos ni pasivos en moneda extranjera, por lo que no está afectada a riesgo de tipo de cambio, y no registra obligaciones financieras afectas a variaciones en las tasas de interés.

ANÁLISIS RAZONADO A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Período: 01-01-2026 al 30-06-2026

Expresado en: Miles de Pesos (M\$)

Tipo de Balance: Individual

Análisis de las principales tendencias

Liquidez		M\$	junio 30, 2026 veces	M\$	diciembre 31, 2025 veces
Liquidez corriente	$= \frac{\text{Activos corrientes}}{\text{Pasivos corrientes}}$	$= \frac{1.622.826}{1.343.309}$	$= 1,21$	$= \frac{1.626.449}{1.427.222}$	$= 1,14$
Razón ácida	$= \frac{\text{Fondos disponibles}}{\text{Pasivos corrientes}}$	$= \frac{432.511}{1.343.309}$	$= 0,32$	$= \frac{253.789}{1.427.222}$	$= 0,18$
Endeudamiento		M\$	junio 30, 2026 veces	M\$	diciembre 31, 2025 veces
Razón de endeudamiento	$= \frac{\text{Total pasivo exigible}}{\text{Patrimonio}}$	$= \frac{1.343.309}{615.592}$	$= 2,18$	$= \frac{1.427.222}{575.161}$	$= 2,48$
Rentabilidad		M\$	junio 30, 2026 %	M\$	junio 30, 2025 %
Rentabilidad del patrimonio	$= \frac{\text{Utilidad (pérdida) período}}{\text{Patrimonio}}$	$= \frac{40.435}{615.592}$	$= 6,57\%$	$= \frac{(20.398)}{346.552}$	$= (5,89\%)$
			\$		\$
Utilidad (pérdida) por acción	$= \frac{\text{Utilidad (pérdida) período}}{\text{Nº acciones pagadas}}$	$= \frac{40.435}{83.160}$	$= 0,49$	$= \frac{(20.398)}{83.160}$	$= (0,25)$

Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.

La Sociedad al 30 de junio de 2026 no presenta diferencias significativas entre los valores libros de liquidez y endeudamiento. Para el indicador de rentabilidad podemos apreciar que actualmente los EEEF muestran una utilidad financiera versus la pérdida del mismo período anterior.