# Concreces

## Anual desde Envío Anterior

ANALISTAS:
Sergio Llanos Neira
Savka Vielma Huaiquiñir
sergio.llanos@humphreys.cl
savka.vielma@humphreys.cl

FECHA
Agosto 2026

Isidora Goyenechea 3621, Piso 16, Las Condes, Santiago, Chile
Fono (+56) 2 2433 5200 • ratings@humphreys.cl
Humphreys Clasificadora De Riesgo • @humphreyschile

| Categoría de riesgo[1] | |
|---|---|
| **Tipo de instrumento** | **Categoría** |
| Administrador primario | **CA2** |
| Tendencia | **Estable** |
| EEFF base | Diciembre 2025 |

# Opinión

## Fundamentos de la clasificación

Se entenderá por **Concreces**, para efectos de esta clasificación, a **Hipotecaria Concreces S.A.** y **Concreces Leasing S.A.**, sociedades con administración común cuyo objeto es el financiamiento habitacional mediante créditos hipotecarios y operaciones de *leasing*. Asimismo, ambas entidades ejercen la función de administradores primarios de activos por cuenta de terceros, prestando servicios de administración de cartera, cobranza y reportabilidad a compañías de seguros, fondos de inversión y securitizadoras.

Dentro de las fortalezas que sustentan la clasificación de **Concreces** en "*Categoría CA2*" en su condición de administrador primario de activos[2], se destaca el hecho que posee un estilo de administración definido, el cual está internalizado en toda la organización, con una cultura orientada al control de procesos y calidad del servicio otorgado. Parte importante de esta característica descansa en la larga trayectoria de la firma, en la experiencia del grupo controlador y en su conocimiento del financiamiento habitacional y la administración de cuentas por cobrar, siendo el primer colocador de un contrato de *leasing* habitacional tras la promulgación de la Ley N° 19.281[3], así como también uno de los pioneros en incluir este tipo de activos como subyacente de bonos securitizados.

Por otra parte, la evaluación considera la amplia red de recaudación con que cuenta la compañía, permitiendo a las personas la posibilidad de pagar sus deudas a lo largo de todo el país, tanto de forma presencial como vía *web*. De hecho, los principales canales de pago utilizados por los clientes corresponden a Servipag, Zumpago, Unired, Banco Estado y AMH, lo que favorece la diversificación de la recaudación y reduce la dependencia de un único proveedor.

Otro factor relevante que respalda su clasificación es que la entidad cuenta con sistemas computacionales integrados, con adecuados estándares de seguridad y protección de la información, los cuales han sido perfeccionados de manera continua mediante la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas. En línea con lo anterior, la firma ha fortalecido sus plataformas de administración, cobranza y control,

[1] Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Calidad de la Administración (29-02-2024).
[2] Mide la habilidad que tiene la sociedad para desarrollar las funciones propias de un administrador; incluyendo en la evaluación la eficiencia de sus procesos de cobranza y recaudación, la capacidad de sus sistemas de información y control, y la estabilidad operacional y financiera de la empresa.
[3] Según detalla la memoria del año 2024 de la empresa.

constituyendo un soporte adecuado para el desempeño de sus funciones como administrador de cuentas por cobrar y activos vinculados al financiamiento habitacional.

De forma adicional, las gestiones de cobranza de la empresa se encuentran bien definidas y estandarizadas. Éstas se desagregan en tres tipos: cobranza comercial o preventiva, prejudicial y judicial, existiendo procedimientos formalizados para cada una de las etapas antes mencionadas. Asimismo, la gestión de cobranza se apoya en herramientas tecnológicas de seguimiento y control, que permiten monitorear el comportamiento de la cartera y la evolución de la mora de forma periódica.

En cuanto a la cartera administrada, destaca el apropiado desempeño de su cartera crediticia, con niveles de morosidad adecuados en relación con el perfil de riesgo de los deudores (C2 y C3). Vale mencionar en este apartado que la firma cuenta, a su vez, con un coeficiente de variación bastante controlado en su cartera consolidada (9,7% últimos 42 meses) y un nivel de morosidad promedio comparativamente inferior (24,4% últimos 42 meses) a lo presentado por la industria en su segmento objetivo, lo que refleja los esfuerzos en el control por parte de la entidad.

Otro elemento por considerar dice relación con la diversidad de demandantes con los que ha contado la sociedad, la cual además de las securitizadoras, administra contratos de fondos de inversión y compañías de seguros desde hace más de una década, manteniendo actualmente relaciones con diversos inversionistas institucionales.

La clasificación también incorpora como elemento positivo el hecho de que el grupo ha mantenido esfuerzos permanentes en materias de control de gestión, seguridad de la información y modernización tecnológica, mediante inversiones orientadas al fortalecimiento de estas áreas. Asimismo, se reconoce el adecuado desarrollo de los mecanismos de control interno, auditoría y cumplimiento, reflejado tanto en la existencia de procesos formalizados como en la ausencia de observaciones relevantes identificadas por el auditor externo en su revisión más reciente.

Desde otra perspectiva, la categoría de riesgo del emisor se ve limitada, dado que la solvencia de la sociedad depende principalmente, aunque no de forma exclusiva, del negocio de originación de mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional. Si bien durante los últimos períodos se ha observado una recuperación de la actividad, acompañada de una mejora en los resultados financieros y en la posición patrimonial de la entidad, la capacidad de inversión en recursos materiales, humanos y tecnológicos continúa estando estrechamente vinculada al desempeño del negocio de originación y a las condiciones del mercado de financiamiento habitacional. En este contexto, resulta relevante mantener los esfuerzos de modernización y fortalecimiento de los procesos de control y gestión.

En comparación con otros administradores de similar clasificación, la sociedad destaca por la fiscalización directa que los propietarios (grupo ECOMAC) ejercen sobre el negocio, por su integración con la actividad inmobiliaria y por el apoyo organizacional y tecnológico disponible a nivel de grupo. Asimismo, al igual que otros actores de características similares, continúa presentando una dependencia relevante del negocio de originación para sustentar su desarrollo y capacidad de inversión.

Para mantener la clasificación, es necesario que la sociedad preserve aquellos aspectos que determinan su fortaleza como institución, en especial la adecuada administración de la cartera, el control de la morosidad y la actualización permanente de sus procesos operacionales y herramientas tecnológicas. Asimismo, resulta relevante que la compañía continúe consolidando los avances observados en materia de

originación, resultados financieros y fortalecimiento patrimonial. La clasificación podría revisarse al alza en la medida que dichos avances se mantengan en el tiempo y se traduzcan en una mejora estructural de su posición financiera, fortaleciendo su capacidad de inversión y desarrollo de largo plazo.

La tendencia se asigna en "*Estable*", dado que no se visualizan cambios en los factores de relevancia que incidan favorable o desfavorablemente en la clasificación de riesgo.

En cuanto a ESG, la empresa forma parte de la estrategia de sostenibilidad del grupo ECOMAC, la cual se estructura sobre cuatro pilares: innovación sostenible para modelar el futuro, personas en el centro, mejores oportunidades para los entornos y ecosistema fuerte y saludable. Esta estrategia contempla compromisos y metas de largo plazo orientadas al desarrollo de negocios sostenibles, la reducción de impactos ambientales, la gestión responsable de recursos y el fortalecimiento de las comunidades y colaboradores.

| Resumen Fundamentos Clasificación |
|---|
| **Fortalezas centrales** |
| • Experiencia y conocimiento del ciclo del negocio. |
| **Fortalezas complementarias** |
| • Amplia red de recaudación.<br>• Políticas y procedimientos de cobranza bien definidos.<br>• Adecuado equipo de profesionales. |
| **Limitantes** |
| • Alta dependencia de la solvencia en la originación de activos. |

# Alcance de la categoría de clasificación

Las clasificaciones de ***Humphreys*** sobre "*Calidad del Administrador de Activos*" (CA) son opiniones respecto de la calidad general de un administrador para manejar, en forma directa o indirecta, una cartera de activos por cuenta de terceros, incluyendo las características específicas de los activos y las prácticas operacionales de su manejo.

Las clasificaciones de "*Calidad del Administrador de Activos*" difieren de los *ratings* tradicionales de deuda, los cuales miden la capacidad de un emisor para cumplir con el pago del capital e intereses de un bono en los términos y plazos pactados. En este caso, los *ratings* (CA) no representan una opinión respecto a la capacidad de cumplir los compromisos financieros de un administrador.

La clasificación se enmarca en una escala que va desde "*Categoría CA1*" a "*Categoría CA5*". La "*Categoría CA1*" está referida a sociedades con una muy sólida capacidad para ejercer el servicio de administración de activos y con una estabilidad operacional y financiera que permite presumir que dicha calidad se mantendrá a futuro. Por su parte, la "*Categoría CA5*" representa a administraciones débiles o con una situación operacional o financiera que permite suponer un deterioro futuro del servicio. Las restantes categorías representan situaciones intermedias (CA2, CA3 y CA4). El siguiente cuadro muestra la definición de cada una de las categorías anteriormente mencionadas:

| Categorías de Clasificación para Administradores de Activos (Calidad de la Administración) |
|---|
| ***Categoría CA1***: Corresponde a sociedades con una sólida posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios internos o del entorno. |
| ***Categoría CA2***: Corresponde a sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno. |
| ***Categoría CA3***: Corresponde a sociedades con una adecuada posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno. |
| ***Categoría CA4***: Corresponde a sociedades con una posición aceptable en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero altamente susceptible de deteriorarse ante cambios internos o del entorno. |
| ***Categoría CA5***: Corresponde a sociedades con una débil posición en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador o con una alta probabilidad de deteriorarse significativamente en el futuro. |
| Los signos "+" o "–" indican las clasificaciones con mayor o menor habilidad relativa dentro de su categoría. |

En el caso particular de **Concreces**, se le ha asignado la "*Categoría CA2*", en su calidad de administrador primario, la que representa una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer su función como administrador de activos, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.

### Tendencia Estable

Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

# Oportunidades y fortalezas

**Experiencia y conocimiento del ciclo del negocio:** La empresa ha sido pionera en las colocaciones de los primeros contratos de *leasing* habitacional en Chile conforme a las normas establecidas en la Ley N° 19.281, así como también una de las primeras en incluir el *leasing* habitacional como activo subyacente en bonos securitizados. Adicionalmente, desde su creación en 1996 ha sabido mantener su competitividad y operatividad a través de distintos ciclos económicos y condiciones de mercado.

**Amplia red de recaudación:** La firma cuenta actualmente con una amplia red de recaudación tanto física como digital. Entre sus principales canales destacan Servipag, Zumpago, Unired, Banco Estado y AMH, permitiendo a los deudores efectuar pagos mediante plataformas web y canales presenciales con cobertura nacional. Adicionalmente, se presentan recaudaciones vía transferencias directas y aquellas cubiertas por seguros de cesantía.

**Políticas y procedimientos de cobranza bien definidos:** La gestión de cobranza se encuentra formalmente estructurada, distinguiendo etapas de cobranza preventiva, prejudicial y judicial. Asimismo, la compañía mantiene procedimientos definidos para cada tramo de mora, apoyados por herramientas tecnológicas de seguimiento y control, junto con sistemas de incentivos asociados a la recuperación y normalización de cartera.

**Adecuado equipo de profesionales:** La compañía cuenta con una estructura organizacional especializada en las áreas de riesgos, finanzas, operaciones, cobranza, administración de cartera y asuntos legales. Adicionalmente, mantiene programas de capacitación orientados al fortalecimiento técnico de sus colaboradores, contribuyendo a la continuidad y adecuada ejecución de los procesos críticos del negocio.

# Factores de riesgo

**Alta dependencia a la originación de activos:** El negocio de **Concreces** depende de la capacidad de originación de activos, dado que el negocio crediticio representa una gran parte de los ingresos percibidos, lo cual determina de manera considerable la capacidad de esta de invertir en instrumentos de control, personal y modernización de los equipos de tecnologías e información, en pos de mejorar su calidad de administrador.

# Antecedentes generales

## La compañía

**Concreces** es una entidad dedicada a la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, la cual se agrupa en dos unidades estratégicas de negocio, denominadas **Hipotecaria Concreces S.A.** y **Concreces Leasing S.A.**, orientadas al financiamiento habitacional mediante mutuos hipotecarios endosables y contratos de *leasing* habitacional, respectivamente.

Estas empresas nacen en abril de 1996 y forman parte del grupo ECOMAC (su principal accionista es Inversiones Ecomac Tres S.A.), el cual posee una trayectoria de más de 50 años en el negocio inmobiliario, inicialmente en la Región de Coquimbo y posteriormente en otras regiones del país, incluida la Región Metropolitana.

Bajo la marca **Concreces**, las sociedades ofrecen soluciones de financiamiento habitacional dirigidas principalmente a segmentos de ingresos medios y medios bajos, incluyendo clientes que presentan restricciones de acceso al sistema bancario tradicional. Asimismo, durante los últimos años la compañía ha complementado su actividad de originación con la administración de activos para inversionistas institucionales.

En paralelo, la sociedad ejerce el servicio de Administrador Primario[4] para compañías de seguros, fondos de inversión, securitizadoras y otros inversionistas institucionales que han adquirido activos originados por la entidad.

**Concreces** inicialmente focalizó sus esfuerzos comerciales en la Región de Coquimbo, expandiendo posteriormente sus operaciones a distintas regiones del país. Actualmente, la mayor concentración de la cartera administrada se encuentra en la Región Metropolitana.

[4] Si bien las obligaciones del Administrador Primario quedan definidas en un contrato específico, por lo cual pueden variar de un caso a otro, en general, suelen incluir la cobranza ordinaria de créditos, y su recaudación, sin descartarse la cobranza prejudicial y/o judicial.

## Directorio y administración

El directorio de **Concreces Leasing S.A.** e **Hipotecaria Concreces S.A.** se presentan en la Tabla 1 y la Tabla 2. En el caso de la primera, se encuentra compuesto por cinco miembros y la segunda por tres miembros. En ambos casos los partícipes se caracterizan por tener amplia experiencia en la gestión de negocios inmobiliarios.

*Tabla 1: Directorio Concreces Leasing S.A.*

| Nombre | Cargo |
|---|---|
| Carlos Allimant Antolesi | Presidente |
| Alejandra Mas Valdés | Director |
| Jerko Stambuk Ruiz | Director |
| Nicolas Méndez Mackenna | Director |
| José Ignacio Bengoa Claussen | Director |

*Tabla 2: Directorio Hipotecaria Concreces S.A.*

| Nombre | Cargo |
|---|---|
| Alejandra Más Valdés | Presidente |
| Jerko Stambuk Ruiz | Director |
| Gabriela Moraga Vega | Secretaria |

Con respecto a la estructura administrativa de **Concreces,** encargada de asegurar el correcto funcionamiento de la organización, se encuentra acorde a las necesidades del negocio de financiamiento inmobiliario, caracterizándose por integración de su dotación de personal, en donde el gran énfasis está puesto en el trabajo en equipo, acompañado por un directorio comprometido. En la Tabla 3 se presentan los principales ejecutivos de la compañía.

*Tabla 3: Principales ejecutivos de Concreces Leasing S.A.*

| Nombre | Cargo |
|---|---|
| Gabriela Moraga Vega[5] | Gerente General |
| Alejandro Gastón De Iriarte | Subgerente Legal |
| Francisco Castro Cáceres | Subgerente de Operaciones |
| Edgardo Catalán Pino | Subgerente de Finanzas |

# Análisis de la capacidad de administración

## Capacidad de cobranza y recaudación

Las obligaciones de **Concreces**, en su labor como administrador de activos por cuenta de terceros, consideran el cobro y la recaudación de los vencimientos mensuales y del precio de compraventa prometido en el caso del *leasing*, las acciones prejudiciales y judiciales en caso de mora, la rendición mensual respecto a su gestión y, en general, todas las acciones necesarias que adoptaría un acreedor para la administración y cobranza de sus créditos.

[5] Corresponde también al gerente general de **Hipotecaria Concreces S.A.**

Las gestiones de cobranza de la empresa se desagregan en tres tipos: cobranza comercial o preventiva, prejudicial y judicial, existiendo procedimientos definidos formalmente para cada una de las etapas antes mencionadas. En la Ilustración 1 se encuentran las etapas del proceso de cobranza.

**Cobranza comercial o preventiva**

Esta etapa del proceso de cobranza se realiza desde el día uno al diez de cada mes en que debe pagar cada cliente el aporte o dividendo según los términos previamente establecidos, con el objetivo de abordar de manera preventiva la cobranza prejudicial y/o judicial.

Esta instancia es ejercida directamente por **Concreces** e implica, entre otras funciones, el aviso anticipado del vencimiento de las cuotas mensuales, el control de los importes mensuales, la conciliación de los estados de pago de cada deudor, la exclusión en los listados de cobranza de aquellas cuentas no vigentes, la incorporación de las nuevas operaciones y el recálculo de los pagos de intereses en la eventualidad de prepagos parciales.

Con respecto a la recaudación, los clientes tienen la posibilidad de pagar tanto por canales remotos como presenciales. Entre los principales recaudadores utilizados por la compañía destacan Servipag, Unired, Banco Estado, Zumpago y AMH, los cuales permiten efectuar pagos mediante plataformas web y redes físicas de atención con cobertura nacional.

**Cobranza prejudicial**

Esta etapa del proceso comienza desde el primer día de mora y contempla una gestión diferenciada según el nivel de atraso de cada operación. Para ello, la compañía asigna campañas específicas a ejecutivos internos, gestores de normalización y proveedores externos de cobranza, de acuerdo con el tramo de mora correspondiente.

La gestión se apoya en herramientas tecnológicas especializadas, destacando el sistema Camaleón para la administración de campañas de cobranza y el sistema SIA para el control y seguimiento de las operaciones. Adicionalmente, la compañía genera reportes permanentes de mora y comportamiento de pago que permiten monitorear la evolución de la cartera administrada.

El día once del mes (primer día de rezago) se establecen las estrategias de trabajo que deben realizarse por el área de normalización de la empresa a través de campañas. El día 26 del mes (16 de rezago), se incrementa el valor de los dividendos con los gastos de cobranza que corresponden a los valores asociados a las gestiones efectuadas para obtener el pago de dividendos o aportes en mora. A final del primer mes es la fecha límite para recaudar y normalizar la mayor cantidad de deudores. Luego, los primeros diez días del siguiente mes se establece la cartera para la gestión intensiva[6] y se define la estrategia para los siguientes 20 días, la cual se extiende hasta el tercer mes, con el objetivo de evitar que sean traspasados a cobranza judicial.

**Cobranza judicial**

Esta etapa del proceso comienza cuando la mora se encuentra sobre los 120 días, a partir de este punto se pueden iniciar las acciones o cobranza judiciales. Para esto se requiere presentar una serie de

[6] Campaña de gestión intensiva con el cliente para llegar a acuerdo y evitar el traspaso a cobranza judicial.

documentos, los cuales se solicitarán vía mail o memos a las securitizadoras, y en el caso de patrimonio propio, la administrativa de cobranza judicial extrae los documentos de los archivos digitales que existen en **Concreces**.

El proceso judicial de un crédito *leasing* es distinto al juicio hipotecario, sin embargo, ambos procesos se dividen en tres etapas. En este punto de la operación la cobranza se externaliza y la tarea del área de Cobranza de **Concreces** se transforma en controlar los tiempos y gastos de las gestiones judiciales para cumplir con el objetivo de avances.

**Concreces** da la posibilidad a los clientes que puedan realizar un avenimiento o acuerdo de pago, que debe ser autorizado por el comité de cobranza, cuyo compromiso debe formalizarse mediante notario. Cada costo o gasto del proceso debe ser respaldado con boletas de honorarios o facturas, las cuales son remitidas a **Concreces** para ser canceladas.

Finalmente, una vez terminado el proceso judicial, a la liquidación se adjunta copia de las boletas o factura, con el monto a reembolsar por parte de las securitizadoras.

## Cartera administrada

Por una parte, **Concreces Leasing S.A.** tiene por objeto la compraventa y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional. Por otra parte, **Hipotecaria Concreces S.A.** se orienta al financiamiento de mutuos hipotecarios endosables.

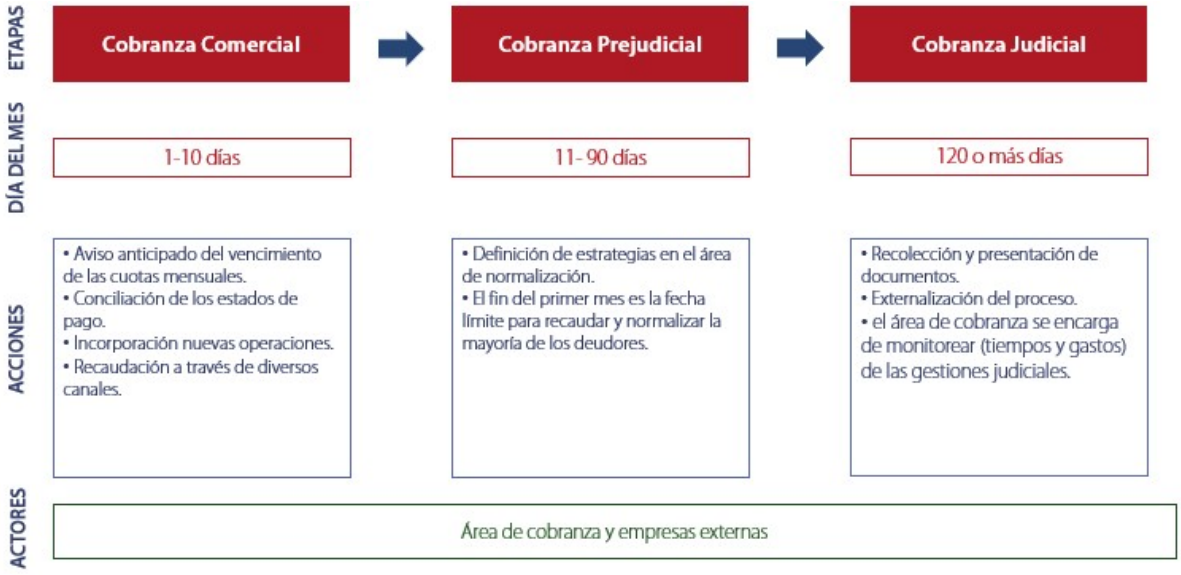



*Ilustración 1: Flujo de operación de cobranza*

En la Ilustración 2 se presenta la evolución del número de contratos administrados, diferenciando entre la cartera originada y la no originada. Se aprecia que la operación ha continuado su crecimiento, reflejado en un incremento de contratos administrados, los cuales alcanzaron los 6.727 a junio de 2026.

Adicionalmente, en la Ilustración 3 y en la Ilustración 4 se muestra la evolución de la mora de la cartera administrada, separada tanto entre cartera originada y no originada, como por tramos a nivel consolidado. Al cierre de junio de 2026, la cartera al día alcanza un 73,8%, mientras que la cartera en mora se sitúa en 26,2%, distribuida en 8,7% para mora de 1 a 30 días, 4,8% entre 31 y 60 días, 4,4% entre 61 y 90 días y 8,3% con mora superior a 91 días.

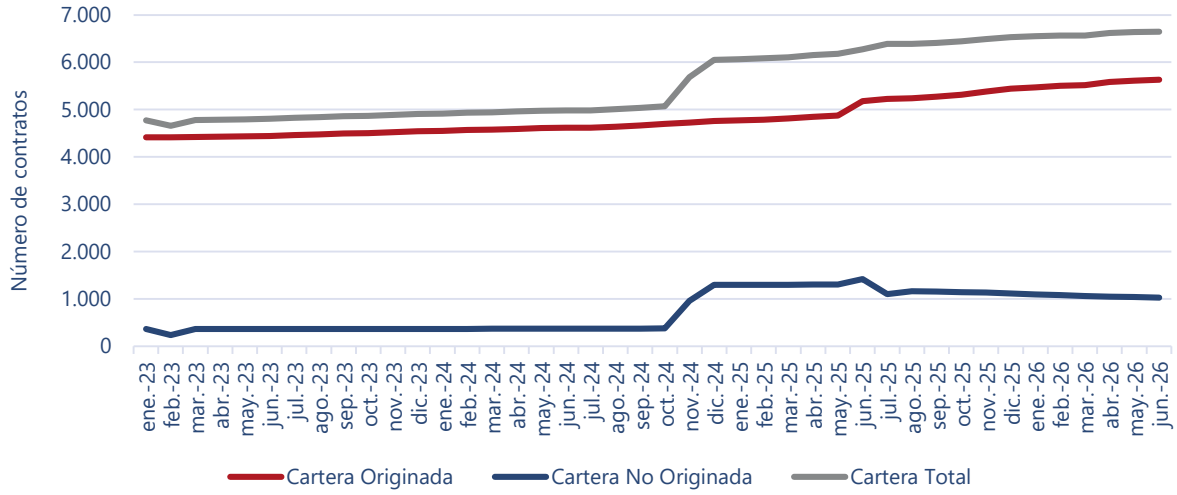



*Ilustración 2: Evolución del número de contratos por tipo de originación*

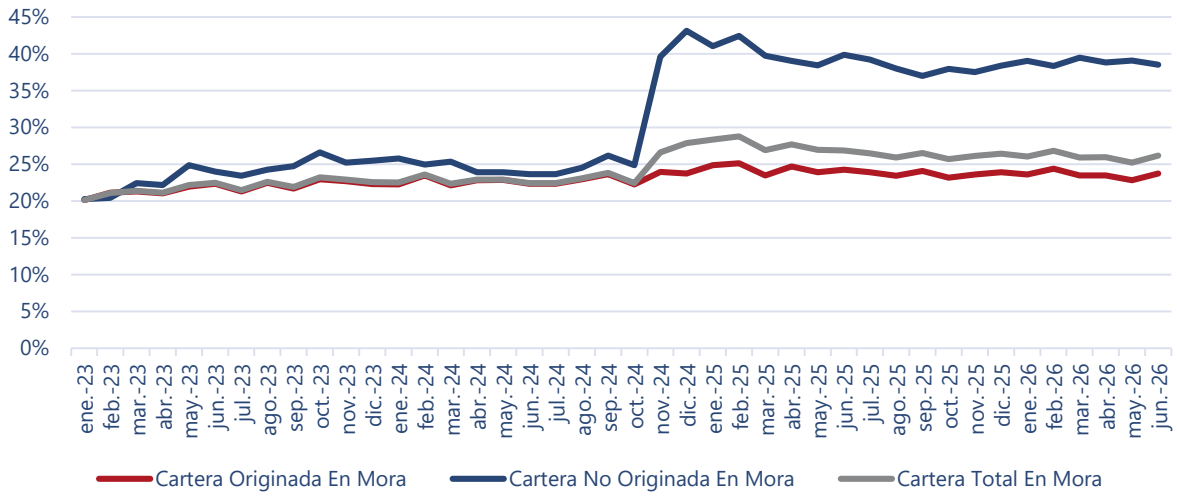



*Ilustración 3: Evolución de la mora por tipo de originación*

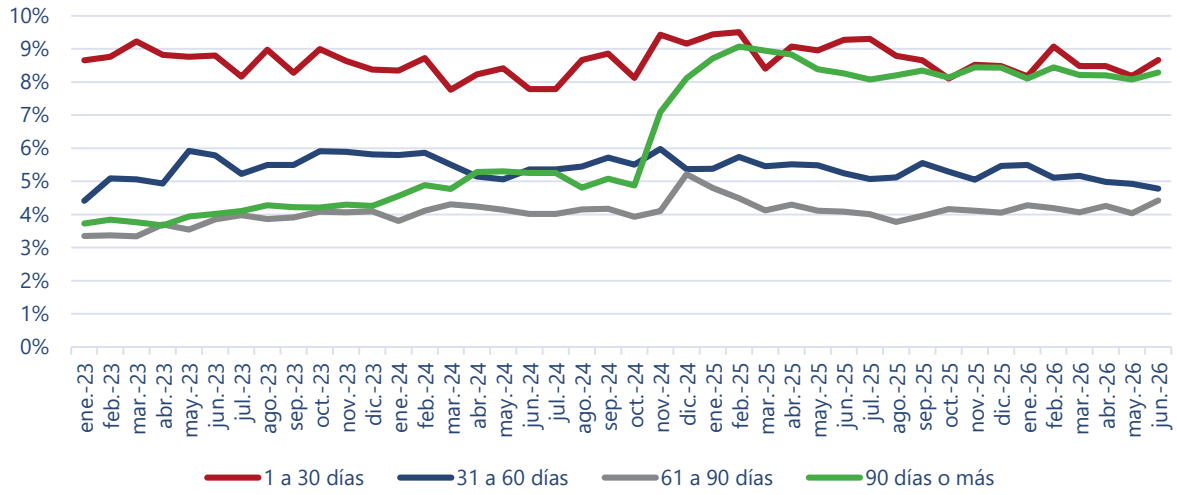



*Ilustración 4: Evolución de la mora de la Cartera Total por tramo*

## Transparencia de la información

### Tecnologías y sistemas

**Concreces** cuenta con el apoyo del área informática de ECOMAC, responsable de brindar soporte tecnológico, administración de redes, desarrollo y seguridad de la información para las distintas empresas del grupo. La compañía ha realizado esfuerzos permanentes de modernización tecnológica, fortaleciendo sus sistemas de administración, cobranza, control y reportabilidad.

La empresa utiliza como sistema central **SIA**, plataforma que soporta la administración de créditos y cartera, manteniendo perfiles de acceso diferenciados según las funciones de cada usuario y mecanismos de protección para resguardar la integridad y seguridad de la información.

Con respecto a los sistemas que apoyan sus operaciones, destacan los siguientes:

- SIA, utilizado para la administración de créditos y activos durante todo su ciclo de vida.
- Camaleón, empleado para la gestión, seguimiento y control de campañas de cobranza.
- Herramientas basadas en SQL Server para el almacenamiento, administración y explotación de datos.
- Herramientas de *Business Intelligence* (BI) utilizadas para el monitoreo de cartera, mora, recaudación y desempeño operacional.
- Integración con Dynamics 365, que soporta los procesos contables y financieros de la compañía.
- Infraestructura tecnológica apoyada en servicios Cloud Azure, utilizada para respaldar procesos financieros y operacionales.

### Traspaso de la información

**Concreces** entrega informes mensuales de las carteras administradas a compañías de seguros, fondos de inversión, securitizadoras y demás inversionistas institucionales, incluyendo antecedentes sobre el

comportamiento de las operaciones y sus niveles de mora. Adicionalmente, la compañía atiende requerimientos específicos de información de sus clientes cuando éstos son solicitados.

Asimismo, se realizan instancias periódicas de seguimiento operativo, incluyendo comités asociados a la administración de cartera y cobranza judicial, donde se revisa la evolución de los principales indicadores y los casos en gestión.

La entidad entrega informes periódicos a la CMF sobre los mutuos administrados y realiza los reportes regulatorios requeridos por los organismos públicos correspondientes. Adicionalmente, confecciona informes relacionados con subsidios habitacionales, portabilidad financiera y otras obligaciones asociadas a sus operaciones.

Por último, la firma realiza las remesas a sus clientes de acuerdo con las condiciones establecidas en cada contrato de administración.

## Auditoría interna

La empresa cuenta con revisiones periódicas en materia de control interno realizadas por auditores externos. Hasta el ejercicio 2025, estas funciones fueron desarrolladas por RSM Chile Auditores Ltda., mientras que a contar de 2026 la auditoría externa es realizada por BDO Auditores & Consultores Ltda. En la última revisión disponible no se identificaron debilidades importantes, deficiencias significativas ni oportunidades de mejora relevantes, lo que da cuenta de un adecuado funcionamiento de los controles asociados a los principales procesos de la compañía.

## Información financiera

A diciembre de 2025, **Concreces Leasing** obtuvo ingresos por actividades ordinarias que ascendieron a $18.432 millones, en comparación con los $13.714 millones registrados en 2024, lo que representa un aumento de 34,4%. Por su parte, los costos de venta alcanzaron los $14.941 millones, cifra 35,8% superior a los $11.005 millones observados el año anterior.

Los gastos de administración ascendieron a $2.169 millones a diciembre de 2025, un 49,9% superiores a los $1.447 millones registrados en 2024. Con todo, durante el ejercicio 2025 la sociedad obtuvo utilidades por $719 millones, superiores a los $457 millones alcanzados en 2024, reflejando una consolidación de la recuperación observada en los últimos períodos.

**Hipotecaria Concreces** obtuvo ingresos por actividades ordinarias por $720 millones a diciembre de 2025, en contraste con los $53 millones registrados a diciembre de 2024. En cuanto a los costos de venta, éstos ascendieron a $537 millones, muy por sobre los $57 millones observados el año anterior.

Los gastos de administración alcanzaron los $112 millones a diciembre de 2025, cifra inferior a los $134 millones registrados en 2024, equivalente a una disminución de 16,0%. Con todo, durante el ejercicio 2025 la sociedad obtuvo utilidades por $113 millones, revirtiendo las pérdidas por $42 millones observadas en 2024. Lo anterior se explica principalmente por el significativo incremento de los ingresos operacionales registrado durante el período.

A continuación, en la Tabla 4, se presentan los últimos estados financieros de **Concreces Leasing S.A.** e **Hipotecaria Concreces S.A.**

*Tabla 4: Principales indicadores financieros Concreces Leasing S.A. e Hipotecaria Concreces S.A.*

| **Concreces Leasing S.A.** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Estado de situación financiera (M$)** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| Total Activo | 24.003.039 | 17.175.461 | 19.918.933 | 18.613.932 | 24.279.759 |
| Total Pasivo | 17.242.869 | 10.525.656 | 14.408.508 | 12.783.336 | 17.868.106 |
| Patrimonio | 6.760.170 | 6.649.805 | 5.510.425 | 5.830.596 | 6.411.653 |

| **Estado de resultados (M$)** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingresos | 22.705.474 | 13.014.208 | 4.063.484 | 13.714.381 | 18.431.883 |
| Costos | -18.835.340 | -11.676.403 | -2.310.017 | -11.005.286 | -14.941.018 |
| Gastos de Administración | -1.941.479 | -1.427.210 | -1.319.592 | -1.446.470 | -2.168.816 |
| **Resultado operacional** | **1.928.655** | **-89.405** | **433.875** | **1.262.625** | **1.322.049** |
| Ganancia antes de impuestos | 1.582.709 | 192.981 | -301.384 | 554.739 | 722.594 |
| **Utilidad / Pérdida** | **1.390.061** | **239.496** | **-117.920** | **457.386** | **719.423** |

| **Ratios Financieros** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
|---|---|---|---|---|---|
| Total pasivo sobre Patrimonio (veces) | 2,55 | 1,58 | 2,61 | 2,19 | 2,79 |
| Utilidad sobre activos totales | 5,8% | 1,4% | -0,6% | 2,5% | 3,0% |
| Utilidad sobre Patrimonio | 20,6% | 3,6% | -2,1% | 7,8% | 11,2% |
| Costos sobre Ingresos | 83,0% | 89,7% | 56,8% | 80,2% | 81,1% |
| GAV sobre Ingresos | 8,6% | 11,0% | 32,5% | 10,5% | 11,8% |
| R. Operacional sobre Ingresos | 8,5% | -0,7% | 10,7% | 9,2% | 7,2% |
| Ganancia antes de impuesto sobre Ingresos | 7,0% | 1,5% | -7,4% | 4,0% | 3,9% |
| Utilidad / Pérdida sobre Ingresos | 6,1% | 1,8% | -2,9% | 3,3% | 3,9% |

| **Hipotecaria Concreces S.A.** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Estado de situación financiera (M$)** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
| Total Activo | 2.970.196 | 2.873.580 | 2.942.724 | 3.070.767 | 3.644.275 |
| Total Pasivo | 2.511.551 | 2.389.146 | 2.442.686 | 2.608.293 | 3.102.979 |
| Patrimonio | 458.645 | 484.434 | 500.038 | 462.474 | 541.296 |

| **Estado de resultados (M$)** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingresos | 1.536.334 | 1.073.823 | 115.927 | 53.026 | 720.022 |
| Costos | -1.311.941 | -1.004.549 | -78.675 | -56.915 | -536.852 |
| Gastos de Administración | -116.276 | -212.055 | -128.896 | -133.573 | -112.199 |
| **Resultado operacional** | **108.117** | **-112.291** | **-68.718** | **-114.536** | **70.971** |
| Ganancia antes de impuestos | 58.651 | -8.548 | 9.294 | -68.713 | 145.291 |
| **Utilidad / Pérdida** | **52.519** | **14.333** | **16.149** | **-42.409** | **112.603** |

| Ratios Financieros | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Total pasivo sobre Patrimonio (veces) | 5,48 | 4,93 | 4,89 | 5,64 | 5,73 |
| Utilidad sobre activos totales | 1,8% | 0,5% | 0,5% | -1,4% | 3,1% |
| Utilidad sobre Patrimonio | 11,5% | 3,0% | 3,2% | -9,2% | 20,8% |
| Costos sobre Ingresos | 85,4% | 93,5% | 67,9% | 107,3% | 74,6% |
| GAV sobre Ingresos | 7,6% | 19,7% | 111,2% | 251,9% | 15,6% |
| R. Operacional sobre Ingresos | 7,0% | -13,3% | -79,1% | -259,2% | 9,9% |
| Ganancia antes de impuesto sobre Ingresos | 3,8% | -0,8% | 8,0% | -129,6% | 20,2% |
| Utilidad / Pérdida sobre Ingresos | 3,4% | 1,3% | 13,9% | -80,0% | 15,6% |

.

*"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."*