

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-15)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otra Información

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Arroyo N.', with a stylized flourish at the end.

Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible		444.880	450.779
11.020	Valores negociables		157.757	226.961
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.126.387	2.123.270
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.130.251	2.130.789
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(3.864)	(7.519)
11.200	Otros activos circulantes		412.431	234.853
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		3.141.455	3.035.863
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		25.811.247	26.770.166
13.110	Activo securitizado largo plazo		25.811.247	26.770.166
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		25.811.247	26.770.166
10.000	TOTAL ACTIVOS		28.952.702	29.806.029
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		62.669	52.262
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.824	2.823
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		876	875
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.925	4.926
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		51.737	12.380
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		33.116	26.011
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		4.195.735	1.523.932
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		4.352.436	1.623.912
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		24.276.405	27.935.806
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		24.276.405	27.935.806
23.100	Reservas de excedentes anteriores		246.311	180.266
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		246.311	180.266
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		77.550	66.045
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		323.861	246.311
20.000	TOTAL PASIVOS		28.952.702	29.806.029

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2023	01-01-2022
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre	31-12-2023	31-12-2022
35.110	Intereses por activos securitizados	1.196.066	1.223.599
35.120	Intereses por inversiones	19.063	21.202
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.360.882	3.647.064
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	11.056	-
35.100	TOTAL INGRESOS	2.587.067	4.891.865
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(259.690)	(255.999)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(28.678)	(25.106)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.745)
35.225	Remuneración banco pagador	(3.548)	(3.362)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(20.300)	(19.943)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(742.212)	(747.039)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.373.106)	(3.673.161)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(6.584)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(31.355)	(44.618)
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(35.077)	(23.711)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.495.885)	(4.801.268)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(13.632)	(24.552)
23.200	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	77.550	66.045

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-15

Por escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2020 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1046 de fecha 22 de octubre de 2020. El Patrimonio inició sus operaciones el 1 de octubre de 2020. El Patrimonio termina el 1 de enero del 2055.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$36.789,36 y \$35.110,98 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento leasing con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La Administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$3.864 y M\$7.519 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. (ver Nota 7).

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$62.669 (M\$52.262 al 31 de diciembre de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y de mutuos hipotecarios, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	IPC	1.825	2.239
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(4.176)	(5.630)
Déficit acumulados	IPC	(11.281)	(21.161)
Totales		(13.632)	(24.552)

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	157.757	226.961
Total		157.757	226.961

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	103	99	36.721	39.368
4 o más	72	48	255.333	111.446
Totales	175	147	292.054 (a)	150.814 (a)

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 8b).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Activos Securitizados

Los leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2023 corresponden a 779 contratos (780 al 31 de diciembre 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de originación del 7,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 3,37% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-15 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 242 (254 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Valor par	1.532.086	1.507.432	21.443.240	21.978.909	22.975.326	23.486.340	7,27
Aj. Tasa valorización	598.165	623.357	4.368.007	4.791.257	4.966.172	5.414.614	3,37
Prov. Activos securitizados	(3.864)	(7.519)	-	-	(3.864)	(7.519)	
Totales	2.126.387	2.123.270	25.811.247	26.770.166	27.937.634	28.893.435	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-15 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	50.114	26.787
Activos securitizados en mora (b)	292.054	150.814
Operación pendiente de traspaso securitizadora (c)	41.468	43.458
Otros (d)	28.795	13.794
Totales	412.431	234.853

(a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

(c) Son aquellas cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

(d) Se registran los anticipos de proveedores.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 i), según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Administración primaria (a)	17.195	5.554
Administración maestra (b)	45.474	46.708
Totales	62.669	52.262

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Seguro	31.127	25.907
Otros	1.989	104
Totales	33.116	26.011

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

1. UF704.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-15A1 por UF667.000 con 1.344 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15B1 por UF30.000 con 300 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15C1 por UF4.000 con 40 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15D1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						int.	pago amoritz.	2023	2022	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	588.851	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	4.247.472	1.536.312	nacional
Obligaciones por prepago								(51.737)	(12.380)	nacional
Total porción corto plazo								4.195.735	1.523.932	
Bonos largo plazo										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	588.851	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	17.536.818	21.238.845	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	122.994	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	4.561.742	4.562.603	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	14.114	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	523.476	523.575	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	9.073	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	336.510	336.574	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	8.065	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	299.124	299.181	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	27.388	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.018.734	975.028	nacional
Total largo plazo								24.276.404	27.935.806	

Los Bonos serie B, C, D, E y F capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,27% anual y la de los bonos de 2,25%, para la serie A1, y 3,3% para la serie B1, C1 y D1 y 4,5% para la serie F1. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	235.030	-	151.818	-
Revalorización de excedentes	11.281	-	20.192	-
Déficit del ejercicio	-	77.550	-	63.020
Saldo final	246.311	77.550	172.010	63.020
Saldo actualizado	-	-	180.266	66.045

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Legales y notariales (a)	(10.217)	(10.820)
Banco custodio (a)	(2.792)	(3.011)
Otros gastos (a)	(22.068)	(9.880)
Totales	(35.077)	(23.711)

(a) Estos saldos devengados se presentan en el estado de determinación de excedentes dentro del rubro otros gastos.

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	11.056	-
Totales	11.056	-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados		Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(70.391)	(66.447)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(189.299)	(189.552)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(20.300)	(19.943)
Remuneración banco pagador	(4)	(3.548)	(3.362)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.745)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(28.678)	(25.106)
Totales		(314.135)	(306.155)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Ver información	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) EY Audit Ltda.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	444.880	450.779
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.757	226.961
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.130.251	2.130.789
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.864)	(7.519)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	412.431	234.853
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	25.811.247	26.770.166
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.011.204	905.074
	\$REAJUSTABLES	27.941.498	28.900.955
TOTAL ACTIVOS		28.952.702	29.806.029

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	62.669	52.262
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.824	2.823
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	876	875
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.925	4.926
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	33.116	26.011
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	4.195.735	1.523.932
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	51.737	12.380
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	84.853	38.391
	\$REAJUSTABLES	4.267.583	1.585.521
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		4.352.436	1.623.912

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

Pasivos largo plazo

2023										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	4.247.472	2,25%	2.600.107	2,25%	5.986.582	2,25%	8.950.129	3,3%	21.784.290
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.561.742	4,0%	4.561.742
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	523.476	4,0%	523.476
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	336.510	4,0%	336.510
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.124	4,0%	299.124
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.018.734	4,0%	1.018.734
Obligaciones por prepago		(51.737)	-	-	-	-	-	-	0,0%	(51.737)
Total pasivo largo plazo		4.195.735		2.600.107		5.986.582		15.689.715		28.472.139

2022										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.726.904	2,25%	2.608.218	2,25%	6.014.452	2,25%	9.889.271	3,3%	21.238.845
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.562.603	4,0%	4.562.603
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	523.575	4,0%	523.575
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	336.574	4,0%	336.574
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.181	4,0%	299.181
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	975.028	4,0%	975.028
Total pasivo largo plazo		2.726.904		2.608.218		6.014.452		16.586.232		27.935.806

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

A excepción del primer y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	42.000	46.803	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	402.880	403.976	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	157.757	226.961	Cumple

Para los efectos de ingresos netos de caja se consideraron los saldos en cuenta corriente.

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

La Sociedad Securitizadora por su naturaleza, no afecta al medio ambiente.

Nota 25 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$402.880.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado *Acuerdo Cierre de Negocios*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 15

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que el buen comportamiento se mantenga en un futuro inmediato.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)

	Inicio	Actual
Numero de Activos	528	513
Saldo Insoluto Total	12.559.745	11.295.060
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.724	23.817
Tasa de Originacion	9,71%	9,70%
Plazo Transcurrido	8	48
Plazo Remanente	230	190
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	53,82%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de	528	513

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	24.538.503	21.663.465	1334	1310	354	315	2,25%
BSECS-15B1	4.488.302	4.524.877	1220	1220	414	378	3,30%
BSECS-15C1	515.051	519.248	140	140	414	378	4,00%
BSECS-15D1	331.104	333.802	90	90	414	378	4,00%
BSECS-15E1	294.315	296.713	80	80	414	378	4,00%
BSECS-15F1	882.945	1.007.570	240	240	414	378	8,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	9.683.937	9.024.479	8.919.713	9.131.982	9.065.734	8.993.928	9.082.984	9.073.501	9.039.135	8.999.352	8.959.515	8.846.218	8.930.520
1 cuota en mora	688.791	1.255.387	1.192.752	903.250	892.302	993.100	867.910	840.144	764.699	696.396	607.423	724.378	625.329
2 cuota en mora	309.432	407.291	386.021	458.812	433.843	406.896	493.984	374.197	450.282	502.334	527.480	389.296	355.130
3 cuota en mora	150.022	79.049	261.274	158.107	234.108	176.610	146.841	285.379	79.592	149.205	181.507	219.032	165.989
4 cuota en mora	217.905	106.097	149.428	185.210	107.130	86.160	139.652	60.153	103.136	49.384	60.632	102.233	96.079
5 cuota en mora	18.567	154.442	43.043	73.679	140.069	144.784	37.436	99.704	158.200	213.716	81.361	78.691	85.864
6 y mas cuotas en mora(1)	609.037	626.266	675.909	692.036	681.671	727.975	735.044	744.973	820.942	779.477	945.623	977.164	1.036.149
Activos en liquidación	20.189	20.189	20.189	20.189	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149
TOTAL	11.677.693	11.653.012	11.628.140	11.603.076	11.554.857	11.529.452	11.503.851	11.478.050	11.415.987	11.389.865	11.363.540	11.337.012	11.295.060

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	82,93%	77,44%	76,71%	78,70%	78,46%	78,01%	78,96%	79,05%	79,18%	79,01%	78,84%	78,03%	79,07%
1 cuota en mora	5,90%	10,77%	10,26%	7,78%	7,72%	8,61%	7,54%	7,32%	6,70%	6,11%	5,35%	6,39%	5,54%
2 cuota en mora	2,65%	3,50%	3,32%	3,95%	3,75%	3,53%	4,29%	3,26%	3,94%	4,41%	4,64%	3,43%	3,14%
3 cuota en mora	1,28%	0,68%	2,25%	1,36%	2,03%	1,53%	1,28%	2,49%	0,70%	1,31%	1,60%	1,93%	1,47%
4 cuota en mora	1,87%	0,91%	1,29%	1,60%	0,93%	0,75%	1,21%	0,52%	0,90%	0,43%	0,53%	0,90%	0,85%
5 cuota en mora	0,16%	1,33%	0,37%	0,63%	1,21%	1,26%	0,33%	0,87%	1,39%	1,88%	0,72%	0,69%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,22%	5,37%	5,81%	5,96%	5,90%	6,31%	6,39%	6,49%	7,19%	6,84%	8,32%	8,62%	9,17%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,37%	0,37%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	431	399	398	407	408	406	408	410	408	407	407	403	407
1 cuota en mora	30	59	53	42	39	43	39	36	34	33	27	32	29
2 cuota en mora	13	17	18	20	20	17	22	16	20	20	23	17	15
3 cuota en mora	6	3	10	7	9	8	6	13	3	7	8	10	8
4 cuota en mora	9	4	6	7	5	4	7	3	5	3	3	4	4
5 cuota en mora	1	7	2	3	5	7	2	5	8	9	4	4	3
6 y mas cuotas en mora(1)	27	28	30	31	30	31	32	33	36	35	42	44	47
Activos en liquidación	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	517	517	517	517	516	516	516	516	514	514	514	514	513

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	83,37%	77,18%	76,98%	78,72%	79,07%	78,68%	79,07%	79,46%	79,38%	79,18%	79,18%	78,40%	79,34%
1 cuota en mora	5,80%	11,41%	10,25%	8,12%	7,56%	8,33%	7,56%	6,98%	6,61%	6,42%	5,25%	6,23%	5,65%
2 cuota en mora	2,51%	3,29%	3,48%	3,87%	3,88%	3,29%	4,26%	3,10%	3,89%	3,89%	4,47%	3,31%	2,92%
3 cuota en mora	1,16%	0,58%	1,93%	1,35%	1,74%	1,55%	1,16%	2,52%	0,58%	1,36%	1,56%	1,95%	1,56%
4 cuota en mora	1,74%	0,77%	1,16%	1,35%	0,97%	0,78%	1,36%	0,58%	0,97%	0,58%	0,58%	0,78%	0,78%
5 cuota en mora	0,19%	1,35%	0,39%	0,58%	0,97%	1,36%	0,39%	0,97%	1,56%	1,75%	0,78%	0,78%	0,58%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,22%	5,42%	5,80%	6,00%	5,81%	6,01%	6,20%	6,40%	7,00%	6,81%	8,17%	8,56%	9,16%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2023, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 20,93% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 10,78%. A diciembre 2022 estos indicadores estaban en 17,07% y 7,24% respectivamente.

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,30%	6,16%	6,55%	6,64%	6,67%	7,75%	7,31%	7,31%	7,55%	7,23%	7,62%	8,66%	8,64%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	35	34	36	37	37	42	40	40	42	41	43	50	50
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,63%	6,44%	6,82%	7,01%	7,01%	7,95%	7,58%	7,58%	7,95%	7,77%	8,14%	9,47%	9,47%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 8,64% al cierre de diciembre de 2023.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Relación Deuda/Garantía	55,28%	55,16%	55,05%	54,93%	54,79%	54,67%	54,54%	54,42%	54,31%	54,19%	54,06%	53,94%	53,82%
Plazo Transcurrido	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Plazo Remanente	201	200	199	198	197	196	196	195	194	193	192	191	190

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 53,82% a diciembre de 2023 y en 55,28% en diciembre 2022.

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 15

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que el buen comportamiento se mantenga en un futuro inmediato.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	259	266
Saldo Insoluto Total	12.073.224	11.592.218
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	50.077	46.991
Tasa de Originacion	4,74%	4,74%
Plazo Transcurrido	2	42
Plazo Remanente	334	295
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	65,67%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	259	266

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción.
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica
 Clasificadora: No aplica
 Fundamentos de clasificación: No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	24.538.503	21.663.465	1.334	1310	354	315	2,25%
BSECS-15B1	4.488.302	4.524.877	1.220	1220	414	378	3,30%
BSECS-15C1	515.051	519.248	140	140	414	378	4,00%
BSECS-15D1	331.104	333.802	90	90	414	378	4,00%
BSECS-15E1	294.315	296.713	80	80	414	378	4,00%
BSECS-15F1	882.945	1.007.570	240	240	414	378	8,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificacion Inicial	Clasificacion Actual	Clasificacion Inicial	Clasificacion Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	8.805.389	8.266.642	8.199.190	8.769.617	8.843.448	9.087.196	8.902.316	8.620.649	8.723.165	8.474.371	8.357.104	8.232.898	8.479.646
1 cuota en mora	1.291.851	1.753.905	1.422.125	1.104.124	1.006.639	1.003.767	1.192.127	1.455.911	1.426.929	1.624.789	1.888.895	1.973.103	1.691.673
2 cuota en mora	728.109	648.516	831.153	468.587	494.236	490.469	418.196	540.662	433.447	640.966	492.803	518.563	452.895
3 cuota en mora	377.491	290.061	355.639	383.411	286.964	81.903	200.100	71.454	117.566	68.268	165.601	114.861	170.639
4 cuota en mora	91.185	289.407	213.045	306.664	316.552	300.148	132.649	87.623	44.887	78.882	-	44.151	67.814
5 cuota en mora	59.678	91.032	305.190	153.772	138.380	107.319	183.336	105.974	51.672	-	34.498	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	360.135	419.128	411.084	529.905	608.432	602.338	622.822	747.595	810.439	698.986	697.747	730.900	729.549
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.713.839	11.758.691	11.737.426	11.716.080	11.694.651	11.673.140	11.651.545	11.629.868	11.608.106	11.586.261	11.636.649	11.614.476	11.592.218

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	75,17%	70,30%	69,86%	74,85%	75,62%	77,85%	76,40%	74,13%	75,15%	73,14%	71,82%	70,88%	73,15%
1 cuota en mora	11,03%	14,92%	12,12%	9,42%	8,61%	8,60%	10,23%	12,52%	12,29%	14,02%	16,23%	16,99%	14,59%
2 cuota en mora	6,22%	5,52%	7,08%	4,00%	4,23%	4,20%	3,59%	4,65%	3,73%	5,53%	4,23%	4,46%	3,91%
3 cuota en mora	3,22%	2,47%	3,03%	3,27%	2,45%	0,70%	1,72%	0,61%	1,01%	0,59%	1,42%	0,99%	1,47%
4 cuota en mora	0,78%	2,46%	1,82%	2,62%	2,71%	2,57%	1,14%	0,75%	0,39%	0,68%	0,00%	0,38%	0,59%
5 cuota en mora	0,51%	0,77%	2,60%	1,31%	1,18%	0,92%	1,57%	0,91%	0,45%	0,00%	0,30%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,07%	3,56%	3,50%	4,52%	5,20%	5,16%	5,35%	6,43%	6,98%	6,03%	6,00%	6,29%	6,29%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	202	188	187	200	202	207	203	198	200	196	194	192	197
1 cuota en mora	27	38	33	25	23	23	27	31	32	36	42	44	38
2 cuota en mora	14	13	16	8	9	10	8	12	9	13	10	10	10
3 cuota en mora	9	7	7	9	7	2	5	2	3	1	3	2	3
4 cuota en mora	2	7	5	7	7	6	3	2	1	2	-	1	1
5 cuota en mora	1	2	7	3	3	3	4	2	1	-	1	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	8	9	9	12	13	13	14	17	18	16	16	17	17
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	263	264	264	264	264	264	264	264	264	264	266	266	266

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	76,81%	71,21%	70,83%	75,76%	76,52%	78,41%	76,89%	75,00%	75,76%	74,24%	72,93%	72,18%	74,06%
1 cuota en mora	10,27%	14,39%	12,50%	9,47%	8,71%	8,71%	10,23%	11,74%	12,12%	13,64%	15,79%	16,54%	14,29%
2 cuota en mora	5,32%	4,92%	6,06%	3,03%	3,41%	3,79%	3,03%	4,55%	3,41%	4,92%	3,76%	3,76%	3,76%
3 cuota en mora	3,42%	2,65%	2,65%	3,41%	2,65%	0,76%	1,89%	0,76%	1,14%	0,38%	1,13%	0,75%	1,13%
4 cuota en mora	0,76%	2,65%	1,89%	2,65%	2,65%	2,27%	1,14%	0,76%	0,38%	0,76%	0,00%	0,38%	0,38%
5 cuota en mora	0,38%	0,76%	2,65%	1,14%	1,14%	1,14%	1,52%	0,76%	0,38%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,04%	3,41%	3,41%	4,55%	4,92%	4,92%	5,30%	6,44%	6,82%	6,06%	6,02%	6,39%	6,39%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) No se consideran los activos en proceso de liquidación.

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2023, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 26,85% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,88%.

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,56%	5,79%	5,79%	7,34%	6,95%	7,72%	7,72%	8,11%	8,11%	7,34%	6,95%	6,95%	6,56%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 6,04% al cierre de diciembre de 2023.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa Activos	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Relación Deuda/Garantía	67,03%	66,99%	66,87%	66,75%	66,63%	66,50%	66,38%	66,26%	66,13%	66,01%	65,92%	65,80%	65,67%
Plazo Transcurrido	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Plazo Remanente	306	305	304	303	302	301	300	300	299	298	296	296	295

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 65,67% a diciembre de 2023.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa Pasivo Preferente	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Tasa Pasivo Total	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	22.644.537	22.413.573	22.413.573	22.413.573	22.181.321	22.181.321	22.181.321	21.897.779	21.897.779	21.897.779	21.663.465	21.663.465	21.663.465
Saldo Insoluto Total	29.283.365	29.063.069	29.063.069	29.063.069	28.841.602	28.841.602	28.841.602	28.568.965	28.568.965	28.568.965	28.345.675	28.345.675	28.345.675
Valor Par Preferente	23.337.667	22.455.260	22.496.933	22.538.606	22.222.577	22.263.819	22.305.061	21.938.477	21.979.192	22.019.907	21.703.731	21.744.010	21.784.290
Valor Par Total	30.200.030	29.123.724	29.184.406	29.245.088	28.901.861	28.962.151	29.022.441	28.628.728	28.688.531	28.748.334	28.405.059	28.464.467	28.523.876

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,52	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,40	0,40	0,41	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,52	0,53	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,39	0,37	0,37	0,39	0,40	0,41	0,40	0,39	0,40	0,39	0,39	0,38	0,39

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	51.847	37.798	48.722	51.979	49.739	52.240	49.406	50.926	47.163	46.128	47.280	49.219	49.048
Ingresos deudores moro	10.261	9.670	13.781	18.993	13.578	17.867	11.241	13.499	13.558	13.822	14.282	14.989	14.364
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	13.853	61.314	19.927	6.046	42.716	5.184	12.857	34.133	9.014	12.431	73.866	7.999	8.036
Pago Ordinario de Capit	-	230.030	-	-	230.526	-	-	233.832	-	-	233.601	-	-
Pago Ordinario de Inter	-	125.798	-	-	124.090	-	-	123.877	-	-	121.772	-	-
Pago Interes mezzanines	-	46.053	-	-	45.897	-	-	46.297	-	-	45.866	-	-
Prepagos Preferentes (sc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

Securizadora Security S.A.
Registro N° 866

I.13 Otros

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.