

*Estados Financieros Intermedios*

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

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2023 y 2022*

## **Informe de Revisión del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securizadora Security S.A.

### **Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia**

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securizadora Security S.A. al 30 de junio de 2023 y 2022, y los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios (conjuntamente referida como información financiera intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.

### **Base para los resultados de la revisión intermedia**

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Patrimonio Separado BSECS-15 - Securizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

## **Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia**

La Administración de Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 11 de agosto de 2023

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
11.010	Disponible		491.107	631.190
11.020	Valores negociables		125.360	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.085.134	2.077.417
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.091.090	2.083.494
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(5.956)	(6.077)
11.200	Otros activos circulantes		313.763	188.348
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>3.015.364</b>	<b>2.896.955</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		25.810.163	26.629.823
13.110	Activo securitizado largo plazo		25.810.163	26.629.823
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>25.810.163</b>	<b>26.629.823</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>28.825.527</b>	<b>29.526.778</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		59.322	57.113
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	1.379
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		820	750
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.831	4.814
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		12.442	22.919
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		23.183	22.001
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.491.818	1.353.645
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.592.416</b>	<b>1.462.621</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		26.966.059	27.859.606
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>26.966.059</b>	<b>27.859.606</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		241.141	176.412
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		241.141	176.412
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		25.911	28.139
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>267.052</b>	<b>204.551</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>28.825.527</b>	<b>29.526.778</b>

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)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		30-06-2023	30-06-2023	30-06-2022
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		570.679	595.942
35.120	Intereses por inversiones		9.022	7.222
35.130	Reajustes por activos securitizados		784.954	1.881.647
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		1.318	3.245
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.365.973</b>	<b>2.488.056</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(126.795)	(126.392)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(13.872)	(12.274)
35.220	Remuneración por auditoría externa		(826)	(774)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.719)	(1.659)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(9.848)	(9.732)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(362.659)	(367.622)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(790.263)	(1.893.552)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(4.578)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	-
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(28.031)	(31.290)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.334.013)</b>	<b>(2.447.873)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(6.049)	(12.044)
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>25.911</b>	<b>28.139</b>

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodo contable**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023 y 2022.

**b) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios 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 intermedios al 30 de junio de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 8,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios 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 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,6	6,9

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 \$36.089,48 y \$33.086,83 al 30 de junio 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 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\$5.956 y M\$6.077 por los ejercicios terminados al 30 de junio 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 intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$57.937 (M\$57.113 al 30 de junio 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 30 de junio de 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 recuperado, 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 intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	871	720
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(810)	(1.378)
Déficit acumulados	IPC	(6.110)	(11.386)
<b>Totales</b>		<b>(6.049)</b>	<b>(12.044)</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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	2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	125.360	-
<b>Total</b>		<b>125.360</b>	<b>-</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	107	84	37.497	29.717
4 o más	62	32	167.560	62.323
<b>Totales</b>	<b>169</b>	<b>116</b>	<b>205.057 (a)</b>	<b>92.040 (a)</b>

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 intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 780 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2023 (781 al 30 de junio 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 248 (260 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	1.491.398	1.462.229	21.311.096	21.725.794	22.802.494	23.188.023	7,27
Aj. Tasa valorización	599.692	621.265	4.499.067	4.904.029	5.098.759	5.525.294	3,37
Prov. Activos securitizados	(5.956)	(6.077)	-	-	(5.956)	(6.077)	
<b>Totales</b>	<b>2.085.134</b>	<b>2.077.417</b>	<b>25.810.163</b>	<b>26.629.823</b>	<b>27.895.297</b>	<b>28.707.240</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	49.161	26.183
Activos securitizados en mora (b)	205.057	92.040
Otros (c)	59.545	70.125
<b>Totales</b>	<b>313.763</b>	<b>188.348</b>

- (a) Son aquellos bienes 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) Corresponde a cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 i), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	12.408	10.900
Administración maestra (b)	45.529	46.213
Totales	57.937	57.113

- (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 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro	23.088	21.898
Otros	95	103
Totales	23.183	22.001

**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 intermedios

Al 30 de junio 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 30 de junio 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
						pago int.	pago amoritz.	2023	2022	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	41.485	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	1.504.260	1.376.564	nacional
Obligaciones por prepago								(12.442)	(22.919)	nacional
Total porción corto plazo								1.491.818	1.353.645	
<b>Bonos largo plazo</b>										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	567.756	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	20.376.471	21.334.602	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	122.994	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	4.474.959	4.459.572	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	14.114	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	513.518	511.752	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	9.073	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	330.108	328.973	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	8.065	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	293.433	292.425	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	26.498	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	977.570	932.282	nacional
Total largo plazo								26.966.059	27.859.606	

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 intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	235.031	-	151.818	-
Revalorización de excedentes	6.110	-	10.475	-
Déficit del ejercicio	-	25.911	-	25.885
Saldo final	241.141	25.911	162.293	25.885
Saldo actualizado	-	-	176.412	28.137

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(498)	(2.586)
Banco custodio (a)	(1.257)	(1.414)
Otros gastos (b)	(26.276)	(27.290)
Totales	(28.031)	(31.290)

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

(b) Estos saldos de gastos devengados corresponden a contribuciones de bienes raíces, cargos bancarios, gastos de superintendencia de valores y seguros, otros gastos y perdida por prepagos y término de contratos.

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros	1.318	3.245
Totales	1.318	3.871

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15**

El detalle al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1) (34.035)	(32.723)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (92.760)	(93.669)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (9.848)	(9.732)
Remuneración banco pagador	(4) (1.719)	(1.659)
Remuneración por auditoría externa	(5) (826)	(774)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (13.872)	(12.274)
Totales	(153.060)	(150.831)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Administradora Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.	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 SPA.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Security Principal 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 30 de junio 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 30 de junio 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 intermedios, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	491.107	631.190
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	125.360	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.091.090	2.083.494
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.956)	(6.077)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	313.763	188.348
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	25.810.163	26.629.823
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	924.274	813.461
	\$REAJUSTABLES	27.901.253	28.713.317
TOTAL ACTIVOS		28.825.527	29.526.778

**Pasivos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	57.937	57.113
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	1.385	1.379
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	820	750
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.831	4.814
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	23.183	22.001
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.491.818	1.353.645
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	12.442	22.919
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	35.625	44.920
	\$REAJUSTABLES	1.556.791	1.417.701
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.592.416	1.462.621

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.674.518	2,25%	2.558.028	2,25%	5.892.084	2,25%	9.251.841	3,3%	20.376.471
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.474.959	4,0%	4.474.959
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	513.518	4,0%	513.518
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	330.108	4,0%	330.108
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	293.433	4,0%	293.433
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	977.570	4,0%	977.570
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.674.518</b>		<b>2.558.028</b>		<b>5.892.084</b>		<b>15.841.429</b>		<b>26.966.059</b>

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.665.331	2,25%	2.549.316	2,25%	5.884.993	2,25%	10.234.962	3,3%	21.334.602
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.459.572	4,0%	4.459.572
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	511.752	4,0%	511.752
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	328.973	4,0%	328.973
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	292.425	4,0%	292.425
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	932.282	4,0%	932.282
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.665.331</b>		<b>2.549.316</b>		<b>5.884.993</b>		<b>16.759.966</b>		<b>27.859.606</b>

**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 intermedios

Al 30 de junio 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 Contable	Valor Contable	Cumplimiento	
						M\$	M\$		
						2023	2022		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	46.182	236.563	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	444.925	394.627	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	125.360	-	Cumple	

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 con fecha 28 de abril de 2023, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA. para el período 2023.

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, 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 Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 intermedios 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 3 de julio de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$444.925.

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios 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	516
Saldo Insoluto Total	12.320.809	11.285.002
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.235	41.591
Tasa de Originacion	9,71%	9,70%
Plazo Transcurrido	8	42
Plazo Remanente	230	196
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	54,54%

### 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 compraventa	528	516

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
 Administrador Maestro: Securizadora 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	24.071.683	21.759.344	1334	1317	354	321	2,25%
BSECS-15B1	4.402.917	4.438.796	1220	1220	414	384	3,30%
BSECS-15C1	505.253	509.370	140	140	414	384	4,00%
BSECS-15D1	324.805	327.452	90	90	414	384	4,00%
BSECS-15E1	288.716	291.069	80	80	414	384	4,00%
BSECS-15F1	866.148	966.889	240	240	414	384	8,00%

### 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 EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Al día	10.092.175	10.119.228	9.945.505	9.957.809	9.858.923	9.611.536	9.499.710	8.852.798	8.750.025	8.958.255	8.893.268	8.822.828	8.910.190	
1 cuota en mora	710.896	538.395	542.091	559.166	539.310	646.113	675.688	1.231.505	1.170.061	886.067	875.327	974.207	851.399	
2 cuota en mora	249.243	233.821	223.605	202.568	290.552	319.496	303.546	399.543	378.677	450.083	425.590	399.155	484.587	
3 cuota en mora	171.522	247.823	199.552	197.350	106.851	202.819	147.168	77.545	256.303	155.099	229.655	173.250	144.048	
4 cuota en mora	46.147	105.304	223.414	153.230	126.455	62.024	213.760	104.079	146.585	181.687	105.092	84.521	136.995	
5 cuota en mora	136.647	63.320	79.210	93.790	100.370	98.797	18.214	151.504	42.224	72.278	137.404	142.030	36.724	
6 y mas cuotas en mora(1)	260.445	332.358	331.723	388.153	480.943	538.778	597.451	614.352	663.050	678.870	668.703	714.126	721.060	
Activos en liquidación	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	19.805	42.328	42.328	42.328	
TOTAL	11.667.077	11.640.248	11.545.100	11.552.067	11.503.405	11.479.563	11.455.536	11.431.325	11.406.927	11.382.339	11.335.038	11.310.116	11.285.002	

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Al día	86,50%	86,93%	86,14%	86,20%	85,70%	83,73%	82,93%	77,44%	76,71%	78,70%	78,46%	78,01%	78,96%	
1 cuota en mora	6,09%	4,63%	4,70%	4,84%	4,69%	5,63%	5,90%	10,77%	10,26%	7,78%	7,72%	8,61%	7,54%	
2 cuota en mora	2,14%	2,01%	1,94%	1,75%	2,53%	2,78%	2,65%	3,50%	3,32%	3,95%	3,75%	3,53%	4,29%	
3 cuota en mora	1,47%	2,13%	1,73%	1,71%	0,93%	1,77%	1,28%	0,68%	2,25%	1,36%	2,03%	1,53%	1,28%	
4 cuota en mora	0,40%	0,90%	1,94%	1,33%	1,10%	0,54%	1,87%	0,91%	1,29%	1,60%	0,93%	0,75%	1,21%	
5 cuota en mora	1,17%	0,54%	0,69%	0,81%	0,87%	0,86%	0,16%	1,33%	0,37%	0,63%	1,21%	1,26%	0,33%	
6 y mas cuotas en mora	2,23%	2,86%	2,87%	3,36%	4,18%	4,69%	5,22%	5,37%	5,81%	5,96%	5,90%	6,31%	6,39%	
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,37%	0,37%	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.



**Activos prepagados expresados en % de Saldo Insoluto respecto del saldo insoluto de la cartera inicial)**

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,12%	0,00%	0,35%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,12%	0,00%	0,35%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,22%	0,10%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

**Activos prepagados expresados en % número de activos respecto de la cartera inicial**

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Prepagos Parciales	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,39%	0,00%	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,39%	0,00%	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,77%	0,77%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%

**I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Tasa de Originacion	10,50%	0,00%	9,81%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	27	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	69	-	208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizada**

**I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto**

**I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto**

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio



### Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Activos en Proceso Judicial	4,55%	4,92%	5,11%	5,87%	6,25%	6,25%	6,63%	6,44%	6,82%	7,01%	7,01%	7,95%	7,58%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	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 7,31% al cierre de junio de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,70%	9,70%	9,72%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Relación Deuda/Garar	55,92%	55,79%	55,72%	55,64%	55,51%	55,40%	55,28%	55,16%	55,05%	54,93%	54,79%	54,67%	54,54%	54,54%
Plazo Transcurrido	30	31	33	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	42
Plazo Remanente	207	206	206	204	203	202	201	200	199	198	197	196	196	196

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 54,54% a junio de 2023 y en 55,92% en junio 2022.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	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%	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%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	22.663.119	22.439.059	22.439.059	22.439.059	22.213.748	22.213.748	22.213.748	21.987.178	21.987.178	21.987.178	21.759.344	21.759.344	21.759.344	21.759.344
Saldo Insoluto Total	29.155.063	28.941.240	28.941.240	28.941.240	28.726.279	28.726.279	28.726.279	28.510.174	28.510.174	28.510.174	28.292.920	28.292.920	28.292.920	28.292.920
Valor Par Preferente	23.765.733	23.347.678	23.319.883	23.363.087	23.042.971	22.939.026	22.893.692	22.028.071	22.068.952	22.109.832	21.799.815	21.840.273	21.880.730	21.880.730
Valor Par Total	30.593.721	30.119.866	30.090.707	30.153.141	29.805.295	29.677.520	29.625.505	28.569.675	28.629.202	28.688.730	28.352.032	28.411.176	28.470.319	28.470.319

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	4,31	4,31	4,32	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
Razón Tasas	3,69	3,69	3,70	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69
Razon Activos/Pasivos	0,51	0,52	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos	0,51	0,52	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,43	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al d	96.743	95.477	100.956	101.882	96.762	98.377	96.928	120.467	135.249	140.724	90.647	85.707	90.077
Ingresos deudores mo	11.757	8.508	7.464	11.783	8.967	7.876	11.947	21.609	28.632	38.246	14.463	17.618	19.116
Ingresos por prepago	-	14.883	46.132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### I.10.2 Egresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	14.364	42.613	6.316	11.781	38.142	5.567	15.848	119.755	41.165	5.874	43.653	7.273	12.453
pago ordinario capital	-	230.491	-	-	231.256	-	-	225.654	-	-	226.140	-	-
pago ordinario interes	-	130.038	-	-	128.463	-	-	123.405	-	-	121.729	-	-
pago extra. pref	-	46.663	-	-	46.558	-	-	45.177	-	-	45.023	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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	264
Saldo Insoluto Total	11.843.543	11.429.887
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	49.124	68.101
Tasa de Originacion	4,74%	4,74%
Plazo Transcurrido	2	36
Plazo Remanente	334	300
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	66,38%

### 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	264

Administrador Primario:

Administrador Maestro:

Clasificación Administrador Maestro:

Clasificadora:

Fundamentos de clasificación:

Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción.

Securizadora Security S.A.

No aplica

No aplica

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	24.071.683	21.759.344	1.334	1317	354	321	2,25%
BSECS-15B1	4.402.917	4.438.796	1.220	1220	414	384	3,30%
BSECS-15C1	505.253	509.370	140	140	414	384	4,00%
BSECS-15D1	324.805	327.452	90	90	414	384	4,00%
BSECS-15E1	288.716	291.069	80	80	414	384	4,00%
BSECS-15F1	866.148	966.889	240	240	414	384	8,00%

### 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
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	9.381.713	9.430.295	9.175.221	9.343.588	9.176.958	9.074.171	8.637.876	8.109.377	8.043.209	8.602.784	8.675.211	8.914.321	8.732.958
1 cuota en mora	1.076.531	874.115	1.277.231	961.770	1.268.476	1.083.123	1.267.275	1.720.539	1.395.071	1.083.119	987.489	984.671	1.169.448
2 cuota en mora	234.950	523.325	285.680	437.845	396.707	697.090	714.258	636.179	815.341	459.672	484.834	481.139	410.240
3 cuota en mora	211.653	202.011	230.859	106.979	152.286	117.307	370.310	284.543	348.874	376.117	281.505	80.345	196.293
4 cuota en mora	214.011	31.246	41.518	176.214	106.804	186.037	89.450	283.901	208.992	300.830	310.530	294.438	130.125
5 cuota en mora	58.226	38.568	76.863	41.453	117.303	-	58.543	89.300	299.384	150.847	135.747	105.277	179.849
6 y mas cuotas en mora(1)	334.067	391.611	383.743	383.133	313.574	353.862	353.284	411.155	403.263	519.824	596.857	590.879	610.973
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.511.151	11.491.172	11.471.116	11.450.982	11.532.107	11.511.591	11.490.995	11.534.994	11.514.134	11.493.194	11.472.172	11.451.070	11.429.887

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	81,50%	82,07%	79,99%	81,60%	79,58%	78,83%	75,17%	70,30%	69,86%	74,85%	75,62%	77,85%	76,40%
1 cuota en mora	9,35%	7,61%	11,13%	8,40%	11,00%	9,41%	11,03%	14,92%	12,12%	9,42%	8,61%	8,60%	10,23%
2 cuota en mora	2,04%	4,55%	2,49%	3,82%	3,44%	6,06%	6,22%	5,52%	7,08%	4,00%	4,23%	4,20%	3,59%
3 cuota en mora	1,84%	1,76%	2,01%	0,93%	1,32%	1,02%	3,22%	2,47%	3,03%	3,27%	2,45%	0,70%	1,72%
4 cuota en mora	1,86%	0,27%	0,36%	1,54%	0,93%	1,62%	0,78%	2,46%	1,82%	2,62%	2,71%	2,57%	1,14%
5 cuota en mora	0,51%	0,34%	0,67%	0,36%	1,02%	0,00%	0,51%	0,77%	2,60%	1,31%	1,18%	0,92%	1,57%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,90%	3,41%	3,35%	3,35%	2,72%	3,07%	3,07%	3,56%	3,50%	4,52%	5,20%	5,16%	5,35%
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

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Al día	215	217	212	215	211	210	202	188	187	200	202	207	203	
1 cuota en mora	24	20	28	22	28	23	27	38	33	25	23	23	27	
2 cuota en mora	5	10	6	9	9	15	14	13	16	8	9	10	8	
3 cuota en mora	4	4	4	2	3	3	9	7	7	9	7	2	5	
4 cuota en mora	5	1	1	4	2	4	2	7	5	7	7	6	3	
5 cuota en mora	1	1	2	1	3	-	1	2	7	3	3	3	4	
6 y mas cuotas en mora(1)	7	8	8	8	7	8	8	9	9	12	13	13	14	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	261	261	261	261	263	263	263	264	264	264	264	264	264	

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23		
Al día	82,38%	83,14%	81,23%	82,38%	80,23%	79,85%	76,81%	71,21%	70,83%	75,76%	76,52%	78,41%	76,89%	
1 cuota en mora	9,20%	7,66%	10,73%	8,43%	10,65%	8,75%	10,27%	14,39%	12,50%	9,47%	8,71%	8,71%	10,23%	
2 cuota en mora	1,92%	3,83%	2,30%	3,45%	3,42%	5,70%	5,32%	4,92%	6,06%	3,03%	3,41%	3,79%	3,03%	
3 cuota en mora	1,53%	1,53%	1,53%	0,77%	1,14%	1,14%	3,42%	2,65%	2,65%	3,41%	2,65%	0,76%	1,89%	
4 cuota en mora	1,92%	0,38%	0,38%	1,53%	0,76%	1,52%	0,76%	2,65%	1,89%	2,65%	2,65%	2,27%	1,14%	
5 cuota en mora	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%	1,14%	0,00%	0,38%	0,76%	2,65%	1,14%	1,14%	1,14%	1,52%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,68%	3,07%	3,07%	3,07%	2,66%	3,04%	3,04%	3,41%	3,41%	4,55%	4,92%	4,92%	5,30%	
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 junio de 2023, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 23,60% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 8,06%.





### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 7,16% al cierre de junio de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%		4,74%
Relación Deuda/Garantía	67,72%	67,61%	67,49%	67,37%	67,27%	67,15%	67,03%	66,99%	66,87%	66,75%	66,63%	66,50%		66,38%
Plazo Transcurrido	25	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34	35		36
Plazo Remanente	312	311	311	310	308	307	306	305	304	303	302	301		300

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 66,38% a junio de 2023.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	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	22.663.119	22.439.059	22.439.059	22.439.059	22.213.748	22.213.748	22.213.748	21.987.178	21.987.178	21.987.178	21.759.344	21.759.344		21.759.344
Saldo Insoluto Total	29.155.063	28.941.240	28.941.240	28.941.240	28.726.279	28.726.279	28.726.279	28.510.174	28.510.174	28.510.174	28.292.920	28.292.920		28.292.920
Valor Par Preferente	23.765.733	23.347.678	23.319.883	23.363.087	23.042.971	22.939.026	22.893.692	22.028.071	22.068.952	22.109.832	21.799.815	21.840.273		21.880.730
Valor Par Total	30.593.721	30.119.866	30.090.707	30.153.141	29.805.295	29.677.520	29.625.505	28.569.675	28.629.202	28.688.730	28.352.032	28.411.176		28.470.319

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes EEFF	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	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53		0,53
Razón Activos/Pasivos	0,39	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,41	0,40		0,40
Razón Activos/Pasivos	0,51	0,52	0,52	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,52	0,52	0,53	0,53		0,53
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,42	0,42	0,41	0,42	0,41	0,41	0,39	0,37	0,37	0,39	0,40	0,41		0,40

**I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

**I.10.1 Ingresos**

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	59.092	38.065	52.588	55.323	51.522	52.314	50.861	37.079	47.795	50.991	48.793	51.246	48.466
Ingresos deudores morosos	7.719	6.375	12.575	11.698	14.372	10.620	10.066	9.486	13.519	18.632	13.319	17.527	11.027
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**I.10.2 Egresos**

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	15.883	37.473	6.293	11.678	31.312	11.547	13.589	60.148	19.548	5.931	41.903	5.085	12.613
Pago Ordinario de Capital	-	230.491	-	-	231.256	-	-	225.654	-	-	226.140	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	130.038	-	-	128.463	-	-	123.405	-	-	121.729	-	-
Pago Interes mezzanines	-	46.663	-	-	46.558	-	-	45.177	-	-	45.023	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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.