Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Building a better working world

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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.

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

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

Building a better working world

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.

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

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

Building a better working world

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.

Otros Asuntos

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.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

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	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible		449.823	463.564
11.020	Valores negociables		112.697	164.383
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.213.205	2.215.696
11.110		Activo securitizado (corto plazo)	2.213.205	2.219.722
11.120		Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(4.026)
11.200	Otros activos circulantes		533.393	429.753
11.000	**TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES**		**3.309.118**	**3.273.396**
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		25.780.203	26.895.319
13.110		Activo securitizado largo plazo	25.780.203	26.895.319
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**		**25.780.203**	**26.895.319**
10.000	**TOTAL ACTIVOS**		**29.089.321**	**30.168.715**

	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración		57.923	65.301
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		9.604	2.943
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		914	913
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		5.143	5.132
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		19.595	53.910
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.478	34.507
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		2.072.944	4.371.956
21.000	**TOTAL PASIVOS CIRCULANTES**		**2.168.947**	**4.535.239**
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		26.544.311	25.296.012
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**		**26.544.311**	**25.296.012**
23.100	Reservas de excedentes anteriores		337.464	256.657
23.110		Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	337.464	256.657
23.120		Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		38.599	80.807
23.300	Retiros de excedentes (menos)			
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	**TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO**		**376.063**	**337.464**
20.000	**TOTAL PASIVOS**		**29.089.321**	**30.168.715**

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)

		01-01-2024	01-01-2023
	INGRESOS **Para el ejercicio comprendido entre**	**31-12-2024**	**31-12-2023**
35.110	Intereses por activos securitizados	1.210.650	1.246.301
35.120	Intereses por inversiones	19.735	19.864
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.259.256	1.418.039
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	-	11.520
35.100	**TOTAL INGRESOS**	**2.489.641**	**2.695.724**
	GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(263.914)	(270.597)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(32.908)	(29.882)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador	(3.691)	(3.697)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(21.067)	(21.153)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(747.509)	(773.385)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.275.578)	(1.430.776)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	4.026	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(20.703)	(32.672)
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(74.428)	(36.551)
35.200	**TOTAL DE GASTOS**	**(2.437.558)**	**(2.600.713)**
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(13.484)	(14.204)
23.200	**EXCEDENTE DEL EJERCICIO**	**38.599**	**80.807**

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 18 de febrero de 2025.

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 2024 y 2023.

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 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

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:	**2024**	**2023**
	%	**%**
Variación índice de precios al consumidor	4,2	4,8

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 $ 38.416,69 y $ 36.789,36 al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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 solo constituyo provisión por M$ 4.026 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2023. (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.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M$ 57.923 (M$ 65.301 al 31 de diciembre de 2023), 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 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, 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 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	Total M$ 2024	Total M$ 2023
Activos no monetarios	IPC	2.217	1.902
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(2.099)	(4.351)
Déficit acumulados	IPC	(13.602)	(11.755)
Totales		(13.484)	(14.204)

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M$ 2024	Total M$ 2023
Fondos Mutuos Security Plus	$	112.697	164.383
Total		112.697	164.383

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

	Número de arrendatarios		Monto M$	
Cuotas	2024	2023	2024	2023
1 a 3	101	103	43.254	38.263
4 o más	87	72	433.653	266.057
Totales	188	175	476.907 (a)	304.320 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 776 contratos (779 al 31 de diciembre 2023), 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 231 (242 en 2023).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M$		M$		M$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	1.618.321	1.596.434	21.642.046	22.343.856	23.260.367	23.940.290	7,27
Aj. Tasa valorización	594.884	623.288	4.138.157	4.551.463	4.733.041	5.174.751	3,37
Prov. Activos securitizados	-	(4.026)	-	-	-	(4.026)	
Totales	2.213.205	2.215.696	25.780.203	26.895.319	27.993.408	29.111.015	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio Separado BSECS-15 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, según las variaciones significativas en las condiciones del mercado estos no se han visto afectados.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	Total M$	Total M$
Concepto	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	52.331	52.219
Activos securitizados en mora (b)	476.907	304.320
Operación pendiente de traspaso securitizadora (c)	4.155	43.210
Otros (d)	-	30.004
Totales	533.393	429.753

(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.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 i), según el siguiente detalle:

Concepto		Total M$ 2024	Total M$ 2023
Administración primaria	(a)	11.925	17.917
Administración maestra	(b)	45.998	47.384
Totales		57.923	65.301

(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 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M$ 2024	Total M$ 2023
Banco Custodio	2.478	-
Seguro	-	32.434
Otros	-	2.073
Totales	2.478	34.507

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.

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 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M$ 2024	Valor par M$ 2023	Coloc.en Chile o en el extranjero
1046-22-10-20	BSECS-15A1	40.765	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	1.574.787	4.425.866	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	8.987	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	348.078	-	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	1.031	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	39.943	-	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	663	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	25.677	-	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	589	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	22.824	-	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	2.091	UF	4,50%	01-01-2043	trim.	trim.	81.230	-	nacional
Obligaciones por prepago								(19.595)	(53.910)	nacional
Total porción corto plazo								2.072.944	4.371.956	
Bonos largo plazo										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	517.111	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	19.976.507	18.273.364	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	114.007	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	4.415.446	4.753.335	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	13.084	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	506.687	545.462	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	8.410	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	325.719	350.643	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	7.477	UF	3,30%	01-01-2043	trim.	trim.	289.530	311.687	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	26.527	UF	4,50%	01-01-2043	trim.	trim.	1.030.422	1.061.521	nacional
Total largo plazo								26.544.311	25.296.012	

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, D1 y E1 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.

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

	2024 M$		2023 M$	
RUBRO	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	323.862	-	235.030	-
Revalorización de excedentes	13.602	-	11.281	-
Déficit del ejercicio	-	38.599	-	77.550
Saldo final	337.464	38.599	246.311	77.550
Saldo actualizado	-	-	256.657	80.807

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle		Total M$ 2024	Total M$ 2023
Legales y notariales	(a)	(32.953)	(10.646)
Banco custodio	(a)	(2.481)	(2.909)
Otros gastos	(a)	(38.994)	(22.996)
Totales		(74.428)	(36.551)

(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 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M$ 2024	Total M$ 2023
Otros	-	11.520
Totales	-	11.520

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15

El detalle al 31 de diciembre 2024 y 2023, es el siguiente:

Gastos devengados		Total M$ 2024	Total M$ 2023
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(73.031)	(73.347)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(190.883)	(197.250)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(21.067)	(21.153)
Remuneración banco pagador	(4)	(3.691)	(3.697)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(32.908)	(29.882)
Totales		(323.366)	(327.329)

	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 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M$ 2024	Total M$ 2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	$NO REAJUSTABLES	449.823	463.564
VALORES NEGOCIABLES	$NO REAJUSTABLES	112.697	164.383
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	$REAJUSTABLES	2.213.205	2.219.722
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	$NO REAJUSTABLES	-	(4.026)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	$NO REAJUSTABLES	533.393	429.753
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	$REAJUSTABLES	25.780.203	26.895.319
TOTAL ACTIVOS			
	$NO REAJUSTABLES	1.095.913	1.053.674
	$REAJUSTABLES	27.993.408	29.115.041
TOTAL ACTIVOS		29.089.321	30.168.715

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	Total M$ 2024	Total M$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	$REAJUSTABLES	57.923	65.301
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	$REAJUSTABLES	9.604	2.943
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	$REAJUSTABLES	914	913
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	$REAJUSTABLES	5.143	5.132
OTROS ACREEDORES	$NO REAJUSTABLES	2.478	34.507
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	$REAJUSTABLES	2.072.944	4.371.956
OBLIGACIONES POR PREPAGO	$NO REAJUSTABLES	19.595	53.910
EXCEDENTES POR PAGAR	$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	$NO REAJUSTABLES	22.073	88.417
	$REAJUSTABLES	2.146.874	4.446.822
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.168.947	4.535.239

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024

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	2.814.567	2,25%	2.686.990	2,25%	6.181.040	2,25%	8.293.910	2,25%	19.976.507
Bonos BSECS-15B	$REAJUSTABLES	622.109	3,30%	593.911	3,30%	1.366.207	3,30%	1.833.219	3,30%	4.415.446
Bonos BSECS-15C	$REAJUSTABLES	71.389	3,30%	68.153	3,30%	156.777	3,30%	210.368	3,30%	506.687
Bonos BSECS-15D	$REAJUSTABLES	45.892	3,30%	43.812	3,30%	100.782	3,30%	135.233	3,30%	325.719
Bonos BSECS-15E	$REAJUSTABLES	40.793	3,30%	38.944	3,30%	89.585	3,30%	120.208	3,30%	289.530
Bonos BSECS-15F	$REAJUSTABLES	145.180	4,50%	138.599	4,50%	318.828	4,50%	427.815	4,50%	1.030.422
Total pasivo largo plazo		3.739.930		3.570.409		8.213.219		11.020.753		26.544.311

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	4.425.866	2,25%	2.709.311	2,25%	6.238.018	2,25%	9.326.035	2,25%	22.699.230
Bonos BSECS-15B	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.753.335	3,30%	4.753.335
Bonos BSECS-15C	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	545.462	3,30%	545.462
Bonos BSECS-15D	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	350.643	3,30%	350.643
Bonos BSECS-15E	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	311.687	3,30%	311.687
Bonos BSECS-15F	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.061.521	4,50%	1.061.521
Obligaciones por prepago		(53.910)	-	-	-	-	-	-	-	(53.910)
Total pasivo largo plazo		4.371.956		2.709.311		6.238.018		16.348.683		29.667.968

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.

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 M$ 2024	Valor Contable M$ 2023	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	114	43.764	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	449.709	419.800	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	112.697	164.383	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la "Sociedad") tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron 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 (el "Acuerdo"), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la "Promesa").

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O´Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la "OPA"), debiendo cumplir con las siguientes características:
    a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
    b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
        i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: $285 por acción, pagadero por Forestal O´Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
        ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
    c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
    d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.

3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la "Fusión"); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la "Relación de Canje").

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.

5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.

6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediare entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.

7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

Mediante hecho esencial de fecha 1 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado general que las Partes habían acordado extender el plazo para celebrar la Promesa hasta el día 10 de abril de 2024.

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

Con fecha 10 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado en general mediante hecho esencial que las Partes suscribieron el contrato denominado “Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión”, en virtud del cual las mismas han acordado la integración de Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales, bajo los términos indicados en el hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024 descrito precedentemente.

Con fecha 2 de octubre de 2024, la Fiscalía Nacional Económica dictó una resolución mediante la cual aprobó pura y simplemente la Operación de Integración, consistente en la Fusión, sin condiciones, de la cual el directorio de la Sociedad tomó conocimiento e informó por medio de hecho esencial a la CMF y al mercado en general con fecha 3 de octubre de 2024.

Mediante Hecho Esencial de 25 de octubre de 2024 el directorio de Grupo Security S.A. informó que tomó conocimiento de que la CMF:

i. Mediante Ord. Nºs 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL Nº251 y la NCG Nº251 de la CMF.
ii. mediante Ord. Nº 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

Mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024 se comunicó a la CMF y al mercado en general que las Partes acordaron los términos finales de la Operación de Integración que incluye, entre otros:

1. Que el precio de la OPA, será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security S.A. aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
    i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: $276,43 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero.; y
    ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: se suscribirán tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje, la que ha sido fijada en un 60,721 % para Bicecorp S.A. y un 39,279% para Grupo Security S.A.

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

Se informó asimismo que el acuerdo alcanzado entre las Partes incluía también promover la distribución de dividendos provisorios, por montos de hasta $71.916.165.972 por Grupo Security S.A. y $111.172.647.233 por Bicecorp S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2024, y cuya distribución debía acordarse por los directorios de las respectivas compañías con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.

Por hecho esencial de 19 de diciembre de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. informó a la CMF que tomó conocimiento de que las Partes acordaron modificar determinados términos finales de la Operación de Integración, relacionados con la distribución de dividendos de la Sociedad y Bicecorp S.A.

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024. Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de $22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

En cumplimiento de lo anterior, Grupo Security S.A deberá citar a junta de accionistas dentro del primer cuatrimestre del año 2025, para efectos de acordar la distribución y pago de los referidos dividendos con posterioridad a la publicación del Aviso de Resultado de la OPA, lo mismo en el caso de Bicecorp S.A.

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 01 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M$449.708.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.