

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Estados financieros intermedios terminados
al 30 de junio de 2025 y 2024

CONTENIDO

Informe de revisión del auditor independiente
Balance general intermedio del patrimonio separado
Estado de determinación de excedentes intermedio del patrimonio separado
Notas explicativas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento





INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 13 de agosto de 2025

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-10

Introducción

Hemos revisado el balance intermedio del Patrimonio Separado BSECS-10, al 30 de junio de 2025, y el correspondiente estado de determinación de excedentes intermedio por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, y las notas a los estados financieros intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración de la Administradora, Securitizadora Security S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera intermedia del Patrimonio Separado BSECS-10 al 30 de junio de 2025 y sus excedentes por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Oficinas

Santiago: Av. Isidora Goyenechea 2800, piso 10, Torre Titanium, Las Condes
Concepción: Chacabuco 1085, piso 8 y 9, Edificio Centro Sur

Viña del Mar: Av. Libertad 1405, of. 1704, Edificio Coraceros
Puerto Montt: Benavente 550, piso 10, Edificio Campanario

Oficina de parte: Av. Andrés Bello 2711, piso 1, Torre de la Costanera,
Las Condes, Santiago
Teléfono Central: (56) 9 3861 7940
www.pwc.cl



Santiago, 13 de agosto de 2025
Patrimonio Separado BSECS-10
2

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el IAASB para las auditorías de los estados financieros preparados por el periodo iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La revisión de los estados financieros intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10 al 30 de junio de 2024, fue realizada por otros auditores quienes emitieron una conclusión sin modificaciones con fecha 12 de agosto de 2024, incluye el balance general intermedio al 30 de junio de 2024 y el correspondiente estado de determinación de excedentes intermedio por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024, que se presentan comparativos en los estados financieros intermedios adjuntos, y fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esas fechas.

Otros Asuntos – Información adicional no revisada

Nuestra revisión fue efectuada con el propósito de informar sobre los estados financieros intermedios básicos tomados como un todo. El análisis razonado se presenta con el propósito de análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros intermedios básicos. Tal información no ha sido sometida a los procedimientos de revisión aplicados en la revisión de los estados financieros intermedios básicos y, en consecuencia, este informe no se extiende a ellos.

DocuSigned by:

86EE42446B254F8...
Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

PricewaterhouseCoopers

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-06-2025	30-06-2024
11.010	Disponible		350.277	372.742
11.020	Valores negociables		74.246	214.424
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		883.952	1.788.728
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		883.952	1.788.728
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		149.417	176.313
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.457.892	2.552.207
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		78.142	980.762
13.110	Activo securitizado largo plazo		78.142	980.762
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		78.142	980.762
10.000	TOTAL ACTIVOS		1.536.034	3.532.969
PASIVOS		Antecedentes al	30-06-2025	30-06-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración		11.615	13.438
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		935	964
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		584	584
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.752	1.751
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		48.981	67.050
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.281	6.643
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		7.428.291	5.895.827
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.502.439	5.986.257
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		-	3.022.280
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		0	3.022.280
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(5.741.198)	(5.213.971)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.741.198)	(5.213.971)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(225.207)	(261.597)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.966.405)	(5.475.568)
20.000	TOTAL PASIVOS		1.536.034	3.532.969

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(Cifras en miles de pesos)**

Para el periodo comprendido entre		01-01-2025	01-01-2024
INGRESOS		30-06-2025	30-06-2024
35.110	Intereses por activos securitizados	54.120	69.490
35.120	Intereses por inversiones	7.601	9.586
35.130	Reajustes por activos securitizados	31.593	68.550
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	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	93.314	147.626
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración de los activos	(48.257)	(54.087)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(14.424)	(14.238)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(955)	(981)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.188)	(1.182)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.565)	(3.545)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(152.202)	(180.679)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(168.704)	(191.758)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(610)	(825)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(59.876)	(66.235)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(449.781)	(513.530)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	131.260	104.307
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(225.207)	(261.597)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025 y 2024.

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 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 4,4%.

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.

Porcentaje de actualización:	2025	2024
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,2	1,9

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

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 \$ 39.267,07 y \$ 37.571,86 al 30 de junio de 2025 y 2024, 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 periodo.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. 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 no ha constituido provisión al 30 de junio de 2025 y 2024. 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-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.615 (M\$13.156 al 30 de junio de 2024), 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 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2025, no se han registrado 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 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	UF	-	266
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	7.673	6.823
Déficits acumulados	IPC	123.587	97.218
Totales		131.260	104.307

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2025 y 2024, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2025	Total M\$ 2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	74.246	214.424
Total		74.246	214.424

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2025	2024	2025	2024
1 a 3	136	195	40.329	59.725
4 o más	33	44	91.955	96.146
Totales	169	239	132.284 (a)	155.871 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 604 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio 2025 (838 al 30 de junio 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 11 meses (20 en 2024).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	864.590	1.720.357	76.430	943.274	941.020	2.663.631	11,48
Aj. Tasa valorización	19.362	68.371	1.712	37.488	21.074	105.859	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	883.952	1.788.728	78.142	980.762	962.094	2.769.490	

Al cierre de los Estados Financieros Intermedios al día 30 de junio de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-10 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 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	-	12.773
Activos securitizados en mora (b)	132.284	155.871
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	14.189	7.669
Otros (d)	2.944	-
Totales	149.417	176.313

- (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, cuentas por cobrar clientes, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.
- (d) Corresponde a anticipo proveedores y gastos anticipados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Administración primaria (a)	4.743	6.574
Administración maestra (b)	6.872	6.864
Totales	11.615	13.438

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 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 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Seguro (a)	10.281	6.643
Otros (b)	-	-
Totales	10.281	6.643

- (a) y (b) Estos saldos corresponden a seguros de incendio y desgravamen por pagar. (a) Seguros por pagar a la compañía de seguros y (b) seguros por pagar al deudor.

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

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

trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	233.250	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	188.563	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.477.272	5.729.627	
Obligaciones por prepago								(48.981)	(67.050)	
Total porción corto plazo								7.428.291	5.895.827	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	118.223	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	2.904.057	
Total largo plazo								-	3.022.280	

Los bonos serie 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 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. 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-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo
Saldo inicial	(5.617.611)	-	(4.901.104)	-
Revalorización de excedentes	(123.587)	-	(93.121)	-
Déficit del ejercicio	-	(225.207)	-	(250.572)
Saldo final	(5.741.198)	(225.207)	(4.994.225)	(250.572)
Saldo actualizado	-	-	(5.213.971)	(261.597)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2025 y 2024, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2025	2024
Legales y notariales	(a)	(3.407)	(59.440)
Otros gastos	(a)	(56.469)	(6.795)
Totales		(59.876)	(66.235)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2025 y 2024, este rubro no ha generado movimientos a la fecha de emisión de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1) (34.279)	(40.187)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (13.978)	(13.900)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.565)	(3.545)
Remuneración banco pagador	(4) (1.188)	(1.182)
Remuneración por auditoría externa	(5) (955)	(981)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (14.424)	(14.238)
Totales	(68.389)	(74.033)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa 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) PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Feller Chile Clasificadora de riesgo	anual	devengado	devengado

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	350.277	372.742
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	74.246	214.424
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	883.952	1.788.728
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	149.417	176.313
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	78.142	980.762
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	573.940	763.479
	\$REAJUSTABLES	962.094	2.769.490
TOTAL ACTIVOS		1.536.034	3.532.969

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.615	13.438
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	935	964
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	584	584
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.752	1.751
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	48.981	67.050
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.281	6.643
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	7.428.291	5.895.827
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	59.262	73.693
	\$REAJUSTABLES	7.443.177	5.912.564
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.502.439	5.986.257

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2025										
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-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo 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-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	118.223	4,0%	-	-	-	-	-	-	118.223
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	2.904.057	4,0%	-	-	-	-	-	-	2.904.057
Total pasivo largo plazo		3.022.280		-	-	-	-	-	-	3.022.280

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 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 clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2025	2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	253	21.247	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	350.024	351.495	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	74.246	214.424	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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

Con fecha 1 de marzo de 2024, Forestal O' Higgins S.A. y BICECORP S.A. publicaron en los diarios El Líbero y El Mostrador el aviso de resultado de la oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. iniciada el 28 de enero de 2025, declarándola exitosa e informando la adquisición de la totalidad de las acciones recibidas, esto es, 3.609.043.134 acciones de Grupo Security S.A., equivalentes aproximadamente a un 90,33% del total de acciones, de las cuales, Forestal O' Higgins S.A. adquirió 721.808.635 acciones, equivalentes aproximadamente a un 18,07% del capital social y BICECORP S.A. adquirió 2.887.234.499 acciones, equivalentes aproximadamente a un 72,27% del capital social.

A su vez, Securitizadora Security S.A. es filial de Grupo Security S.A., por lo que, como consecuencia de la operación precedentemente señalada, BICECORP S.A. adquiere indirectamente el control de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 4 de marzo de 2025, los directores señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley y Alberto Oviedo Obrador, presentaron sus renunciaciones al cargo de director de Securitizadora Security S.A., efectiva a contar de la presente fecha, y en su reemplazo el Directorio acordó designar a los señores Ronald Schmidt Silva, Marcelo Espinoza Dans, y la señora María Cecilia Martabit Borgoño. De este modo, el Directorio de la Sociedad quedó compuesto por los siguientes miembros:

1. Ronald Schmidt Silva (Presidente)
2. Marcelo Espinoza Dans
3. María Cecilia Martabit Borgoño
4. Juan Pablo Cofré Dougnac
5. Rodrigo Guzmán Leyton

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, incluido el dictamen de la empresa de auditoría externa correspondiente al mismo periodo; 2. La renovación total del Directorio; 3. La distribución de utilidades, reparto de dividendos del periodo y fijación de la política futura de dividendos; 4. La fijación de remuneración de los Directores para el año 2025; 5. Designación de la empresa de auditoría externa de la Sociedad; 6. Información sobre transacciones con partes relacionadas en conformidad a los artículos 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas; 7. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales; y 8. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, 31 de marzo de 2025, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Max Ronald Schmidt Silva, Rodrigo Alejandro Guzmán Leyton, Juan Pablo Cofré Dougnac, María Cecilia Martabit Borgoño y Marcelo Espinoza Dans, y (iii) designar como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el periodo 2025 a la firma Pricewaterhouse Coopers Consultores, Auditores Compañía Limitada. Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Max Ronald Schmidt Silva como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 26 – Adopción de Normas de Contabilidad de las 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). Desde este año se llaman Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (“Normas de Contabilidad NIIF”). 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 1 de julio de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$350.023.

En sesión ordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 23 de julio del 2025, se tomó conocimiento de la renuncia presentada por los directores Juan Pablo Cofré Dougnac y Marcelo Espinoza Dans, y el director Rodrigo Guzmán Leyton presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad. En su reemplazo, el directorio acordó designar a Andrés Varas Greene, Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza y José Javier Valenzuela Cruz, respectivamente.

Asimismo, en la referida sesión de directorio, se dejó constancia de la renuncia de Max Ronald Schmidt Silva a la presidencia del directorio, quien continuará desempeñándose como director de la Sociedad. Se designó en su reemplazo como nuevo presidente del directorio y de la Sociedad a Andrés Varas Greene, quien aceptó el cargo y asumió sus funciones de forma inmediata.

De este modo, el directorio de la Sociedad quedó compuesto por los siguientes miembros:

1. Andrés Varas Greene (presidente)
2. José Javier Valenzuela Cruz
3. Max Ronald Schmidt Silva
4. Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza
5. María Cecilia Martabit Borgoño.

Conforme al artículo 32 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en la próxima junta ordinaria de accionistas de la Sociedad se renovará el directorio en su totalidad.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 27 - Hechos Posteriores (Continuación)

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2025 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 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos confirmar que los bonos preferentes, la serie B, C, D y E subordinada, ya fueron cancelados en su totalidad.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	604
Saldo Insoluto Total	33.889.484	935.715
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.218	2.122
Tasa de Originacion	10,39%	10,10%
Plazo Transcurrido	19	227
Plazo Remanente	212	11
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	5,61%

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos apor	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	604

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
 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-10A	33.887.481	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.536.657	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.767.018	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	706.807	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.806.285	TERMINADO	230	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10F	4.437.179	7.404.324	565	470	222	9	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-10B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-10C	A	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-10D	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-10E	BB	TERMINADO	B	TERMINADO
BSECS-10F	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-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	
Al día	1.892.005	1.833.929	1.704.309	1.592.397	1.519.125	1.409.334	1.306.219	1.209.386	1.089.308	983.601	904.399	799.281	698.247
1 cuota en mora	334.870	292.815	296.859	288.299	245.223	209.961	168.691	168.338	149.254	156.911	118.704	114.189	115.759
2 cuota en mora	227.435	189.817	173.207	139.320	127.775	131.898	143.757	112.422	113.325	90.118	85.170	75.982	60.432
3 cuota en mora	52.696	48.102	37.343	48.534	34.594	44.372	38.403	33.966	25.406	18.141	22.343	19.555	15.903
4 cuota en mora	33.534	34.123	33.652	34.005	20.262	8.835	16.649	9.149	5.026	9.346	6.086	6.204	6.950
5 cuota en mora	26.937	20.851	27.330	16.217	25.131	12.840	825	11.545	15.275	2.317	4.634	2.827	-
6 y mas cuotas en mora(1)	82.461	77.042	68.285	74.018	74.647	75.864	69.110	60.589	55.445	53.364	46.728	44.843	38.403
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.649.938	2.496.679	2.340.985	2.192.791	2.046.757	1.893.105	1.743.654	1.605.395	1.453.039	1.313.798	1.188.064	1.062.881	935.695

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	
Al día	71,40%	73,45%	72,80%	72,62%	74,22%	74,45%	74,91%	75,33%	74,97%	74,87%	76,12%	75,20%	74,62%
1 cuota en mora	12,64%	11,73%	12,68%	13,15%	11,98%	11,09%	9,67%	10,49%	10,27%	11,94%	9,99%	10,74%	12,37%
2 cuota en mora	8,58%	7,60%	7,40%	6,35%	6,24%	6,97%	8,24%	7,00%	7,80%	6,86%	7,17%	7,15%	6,46%
3 cuota en mora	1,99%	1,93%	1,60%	2,21%	1,69%	2,34%	2,20%	2,12%	1,75%	1,38%	1,88%	1,84%	1,70%
4 cuota en mora	1,27%	1,37%	1,44%	1,55%	0,99%	0,47%	0,95%	0,57%	0,35%	0,71%	0,51%	0,58%	0,74%
5 cuota en mora	1,02%	0,84%	1,17%	0,74%	1,23%	0,68%	0,05%	0,72%	1,05%	0,18%	0,39%	0,27%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,11%	3,09%	2,92%	3,38%	3,65%	4,01%	3,96%	3,77%	3,82%	4,06%	3,93%	4,22%	4,10%
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 Cierre EEFF
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	
Al día	599	611	600	595	604	584	581	573	544	518	499	481	435
1 cuota en mora	107	99	103	108	99	93	75	85	84	89	78	72	76
2 cuota en mora	71	66	66	59	57	63	71	61	65	56	57	51	47
3 cuota en mora	17	15	14	18	17	19	19	16	15	13	14	17	13
4 cuota en mora	10	11	11	10	8	5	6	3	4	4	7	4	7
5 cuota en mora	9	7	11	7	7	6	2	4	6	2	2	3	1
6 y mas cuotas en mora(1)	25	25	22	27	29	29	31	29	28	28	26	25	25
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	838	834	827	824	821	799	785	771	746	710	683	653	604

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Al día	71,48%	73,26%	72,55%	72,21%	73,57%	73,09%	74,01%	74,32%	72,92%	72,96%	73,06%	73,66%	72,02%
1 cuota en mora	12,77%	11,87%	12,45%	13,11%	12,06%	11,64%	9,55%	11,02%	11,26%	12,54%	11,42%	11,03%	12,58%
2 cuota en mora	8,47%	7,91%	7,98%	7,16%	6,94%	7,88%	9,04%	7,91%	8,71%	7,89%	8,35%	7,81%	7,78%
3 cuota en mora	2,03%	1,80%	1,69%	2,18%	2,07%	2,38%	2,42%	2,08%	2,01%	1,83%	2,05%	2,60%	2,15%
4 cuota en mora	1,19%	1,32%	1,33%	1,21%	0,97%	0,63%	0,76%	0,39%	0,54%	0,56%	1,02%	0,61%	1,16%
5 cuota en mora	1,07%	0,84%	1,33%	0,85%	0,85%	0,75%	0,25%	0,52%	0,80%	0,28%	0,29%	0,46%	0,17%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,98%	3,00%	2,66%	3,28%	3,53%	3,63%	3,95%	3,76%	3,75%	3,94%	3,81%	3,83%	4,14%
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 2024, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 28,60% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,39%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2025 estos indicadores son 25,38% y 4,85% respectivamente. En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	7.932	11.270	13.154	5.733	3.063	10.131	10.759	2.081	18.063	10.406	3.024	8.364	15.157
Total Prepagos	7.932	11.270	13.154	5.733	3.063	10.131	10.759	2.081	18.063	10.406	3.024	8.364	15.157
Prepagos Acumulados	6.274.674	6.285.944	6.299.098	6.304.831	6.307.894	6.318.025	6.328.784	6.330.865	6.348.928	6.359.334	6.362.358	6.370.722	6.385.879

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

Prepago	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
	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%
Prepagos Totales	0,02%	0,03%	0,04%	0,02%	0,01%	0,03%	0,03%	0,01%	0,05%	0,03%	0,01%	0,02%	0,04%
Total Prepagos	0,02%	0,03%	0,04%	0,02%	0,01%	0,03%	0,03%	0,01%	0,05%	0,03%	0,14%	0,02%	0,04%
Prepagos Acumulados	18,52%	18,55%	18,59%	18,60%	18,61%	18,64%	18,67%	18,68%	18,73%	18,76%	18,77%	18,80%	18,84%

I.4.2 Activos prepagados en relación con el número de activos

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25		may-25
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	4	6	3	3	7	7	4	12	9	6	9	16
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	6	9	16
Prepagos Acumulados	506	509	511	515	517	519	523	528	533	535	541	550	566

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25		may-25
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%
Prepagos Totales	0,17%	0,23%	0,35%	0,17%	0,17%	0,41%	0,41%	0,23%	0,70%	0,52%	0,35%	0,52%	0,93%
Total Prepagos	0,17%	0,23%	0,35%	0,17%	0,17%	0,41%	0,41%	0,23%	0,70%	0,52%	0,35%	0,52%	0,93%
Prepagos Acumulados	29,50%	29,68%	29,80%	30,03%	30,15%	30,26%	30,50%	30,79%	31,08%	31,20%	31,55%	32,07%	33,00%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados												Mes Cierre EEFF	
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25		may-25
Tasa de Originacion	9,94%	10,31%	9,99%	10,36%	10,29%	10,48%	9,69%	11,28%	9,65%	10,12%	9,65%	10,08%	9,73%
Plazo Transcurrido	225	220	222	226	232	221	228	235	226	227	234	228	228
Plazo Remanente	13	18	16	12	6	17	10	3	12	11	4	10	10

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

A junio de 2024, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 18,52% y a junio de 2025 fue de 18,84%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %													Mes Cierre EEFF
	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25		
Activos en Proceso Judicial	1,17%	1,17%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	0,99%	0,93%	0,87%	0,76%	1,75%	1,57%	1,52%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo). A junio 2024 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,19% y a junio 2025 llegó a un 0,11%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,16%	10,16%	10,15%	10,14%	10,13%	10,11%	10,11%	10,09%	10,09%	10,08%	10,08%	10,09%	10,10%
Relación Deuda/Garantía	11,27%	10,67%	10,09%	9,49%	8,89%	8,46%	7,93%	7,44%	6,97%	6,64%	6,25%	5,87%	5,61%
Plazo Transcurrido	218	219	220	220	221	222	223	223	224	225	225	226	227
Plazo Remanente	20	19	18	18	17	16	15	15	14	13	13	12	11

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 5,61% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activos, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo con la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO												
Saldo Insoluto Total	8.907.019	8.642.943	8.642.943	8.642.943	8.141.079	8.141.079	8.141.079	7.784.487	7.784.487	7.784.487	7.404.324	7.404.324	7.404.324
Valor Par Preferente	TERMINADO												
Valor Par Total	9.110.782	8.745.106	8.773.056	8.806.764	8.253.126	8.301.663	8.331.088	7.895.012	7.917.583	7.958.894	7.428.635	7.452.953	7.477.271

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,53	2,53	2,53	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,53
Razón Tasas	63,50	63,50	63,44	63,38	63,31	63,19	63,19	63,06	63,06	63,00	63,00	63,06	63,13
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,30	0,29	0,27	0,25	0,25	0,23	0,21	0,21	0,19	0,17	0,16	0,14	0,13
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,31	0,30	0,28	0,27	0,25	0,24	0,22	0,21	0,19	0,18	0,16	0,15	0,13
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,22	0,22	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17	0,16	0,14	0,13	0,13	0,11	0,10

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,10 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,13 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a junio 2024 eran 0,22 y 0,31 respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	94.891	107.320	110.360	102.295	106.071	107.177	99.377	100.985	95.644	93.724	82.803	86.405	76.218
Ingresos deudores morosos	47.205	75.117	63.539	51.238	54.233	55.919	53.127	54.298	46.952	60.953	44.945	52.491	44.055
Ingresos por prepago	10.336	11.669	11.603	11.390	4.177	5.830	13.194	3.441	14.389	12.743	4.996	5.919	10.917

I.10.2 Egresos

	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	Mes Cierre EEFF
Gastos	55.923	16.582	13.847	35.480	26.076	40.989	26.502	13.682	17.976	24.439	52.983	11.042	51.429
pago ordinario de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago ordinario de interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pago extra. pref	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	354.798	0	0	592.260	0	0	441.984	0	0	454.801	0	0

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

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.