SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

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-13

Introducción

Hemos revisado el balance intermedio del Patrimonio Separado BSECS-13, 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-13 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.

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-13 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: 582

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2025	30-06-2024
11.010	Disponible		899.771	515.342
11.020	Valores negociables		121.084	119.792
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.893.479	2.039.459
11.110		Activo securitizado (corto plazo)	1.899.936	2.044.421
11.120		Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(6.457)	(4.962)
11.200	Otros activos circulantes		255.171	347.409
11.000	**TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES**		**3.169.505**	**3.022.002**
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.542.214	4.342.790
13.110		Activo securitizado largo plazo	2.542.214	4.342.790
13.120		Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		108.469	151.457
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**		**2.650.683**	**4.494.247**
10.000	**TOTAL ACTIVOS**		**5.820.188**	**7.516.249**

	PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2025	30-06-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		13.335	13.619
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.945	6.375
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		112.093	123.959
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		14.882	8.450
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	**TOTAL PASIVOS CIRCULANTES**		**146.526**	**155.702**
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.462.928	9.746.148
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**		**8.462.928**	**9.746.148**
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.562.789)	(2.221.102)
23.110		Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.562.789)	(2.221.102)
23.120		Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(226.477)	(164.499)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	**TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO**		**(2.789.266)**	**(2.385.601)**
20.000	**TOTAL PASIVOS**		**5.820.188**	**7.516.249**

ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(Cifras en miles de pesos)

	Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
	INGRESOS	**30-06-2025**	**30-06-2024**
35.110	Intereses por activos securitizados	160.647	219.388
35.120	Intereses por inversiones	14.658	10.213
35.130	Reajustes por activos securitizados	110.420	144.256
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	879	1.023
35.100	**TOTAL INGRESOS**	**286.604**	**374.880**
	GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(53.924)	(55.168)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.394)	(14.161)
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	(191.623)	(222.562)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(188.577)	(210.330)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(888)	(847)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(44.311)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(22.046)	(21.958)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(57.585)	(60.730)
35.200	**TOTAL DE GASTOS**	**(580.056)**	**(591.464)**
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	66.975	52.085
23.200	**DEFICIT DEL EJERCICIO**	**(226.477)**	**(164.499)**

Las notas adjuntas números 1 al 28 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de junio de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Con fecha 13 de agosto de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros Intermedios.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren el ejercicio 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 2025 han sido actualizados extracontable 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 déficits 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

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 leasing 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 valorización. La tasa de valorización 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 efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M$6.457 y M$4.976 por los periodos terminados 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.

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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$ 13.335 (M$ 13.658 al 30 de junio de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) 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.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) 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 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M$ 2025	M$ 2024
Activos no monetarios	IPC	5.490	6.633
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.317	4.038
Déficit acumulados	IPC	55.168	41.414
Totales		66.975	52.085

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	$	121.084	119.792
Total		121.084	119.792

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:

	Número de arrendatarios		Monto M$	
Cuotas	2025	2024	2025	2024
1 a 3	215	229	60.802	70.045
4 o más	40	39	126.216	101.855
Totales	255	268	187.018 (a)	171.900 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 826 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2025 (861 al 30 de junio de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 10,00 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y al 30 de junio de 2025 el plazo remanente promedio de éstos es 28 meses (36 al 30 de junio de 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo M$		Largo plazo M$		Total cartera M$		Tasa Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	1.824.047	1.949.273	2.440.670	4.140.676	4.264.717	6.089.949	10,00
Aj. Tasa valorización	75.889	95.148	101.544	202.114	177.433	297.262	5,74
Prov. Activos securitizados	(6.457)	(4.962)	-	-	(6.457)	(4.962)	
Totales	1.893.479	2.039.459	2.542.214	4.342.790	4.435.693	6.382.249	

Al cierre de los Estados Financieros Intermedios al día 30 de junio de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-13 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	M$ 2024
Bienes recuperados por leasing (a)	56.433	163.576
Activos securitizados en mora (b)	187.018	171.900
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	-	-
Otros (d)	11.720	11.933
Totales	255.171	347.409

(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 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo con la Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

RUT	Sociedad	2025		2024	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(22.046)	108.469	(21.958)	151.457
Totales		(22.046)	108.469	(21.958)	151.457

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M$ 2025	M$ 2024
Administración primaria (a)	6.463	6.755
Administración maestra (b)	6.872	6.864
Totales	13.335	13.619

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (Continución)

(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 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M$ 2025	M$ 2024
Seguro	14.882	8.450
Otros	-	-
Totales	14.882	8.450

Nota 12 - 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 UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13ª por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

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 Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M$ 2025	M$ 2024	Coloc.en Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	1.243.351	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	8.481.177	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.575.021	8.626.756	nacional
Obligaciones por prepago								(112.093)	(123.959)	
Total largo plazo								8.462.928	9.746.148	

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

Nota 13 - 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 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie 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.

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

	2025 M$		2024 M$	
RUBRO	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo
Saldo inicial	(2.507.621)	-	(2.087.822)	-
Revalorización de excedentes	(55.168)	-	(39.669)	-
Déficit del periodo	-	(226.477)	-	(157.567)
Saldo final	(2.562.789)	(226.477)	(2.127.491)	(157.567)
Saldo actualizado	-	-	(2.221.102)	(164.499)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M$ 2025	M$ 2024
Otros ingresos percibidos de la admn. de fondos para la vivienda	-	1.023
Otros	879	-
Totales	879	1.023

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m)

Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle		M$ 2025	M$ 2024
Legales y notariales	(a)	(5.282)	(1.953)
Impuesto Sobretasa	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(52.303)	(58.777)
Totales		(57.585)	(60.730)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M$ 2025	M$ 2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(39.945)	(41.267)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(13.979)	(13.901)
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)	(15.394)	(14.161)
Totales		(75.026)	(75.037)

	Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1)	Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2)	Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4)	Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5)	Pricewaterhouse Coopers Consultores	mensual	semestral	devengado
(6)	Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
(6)	Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Nota 18 - 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 19 - 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 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - 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	M$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	$NO REAJUSTABLES	899.771	515.342
VALORES NEGOCIABLES	$NO REAJUSTABLES	121.084	119.792
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	$REAJUSTABLES	1.899.936	2.044.421
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	$NO REAJUSTABLES	(6.457)	(4.962)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	$NO REAJUSTABLES	255.171	347.409
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	$REAJUSTABLES	2.542.214	4.342.790
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	$REAJUSTABLES	108.469	151.457
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	$NO REAJUSTABLES	1.269.569	977.581
	$REAJUSTABLES	4.550.619	6.538.668
TOTAL ACTIVOS		5.820.188	7.516.249

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M$ 2025	M$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	$REAJUSTABLES	13.335	13.619
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	$REAJUSTABLES	2.945	6.375
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	112.093	123.959
OTROS ACREEDORES	$NO REAJUSTABLES	14.882	8.450
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	$NO REAJUSTABLES	126.975	132.409
	$REAJUSTABLES	19.551	23.293
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		146.526	155.702

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-13A	$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13B	$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13D	$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13E	$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13F	$REAJUSTABLES	8.575.021	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	8.575.021
Obligaciones por prepago	$REAJUSTABLES	(112.093)	4,5%	-	-	-	-	-		(112.093)
Total pasivo largo plazo		8.462.928		-		-		-		8.462.928

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-13A	$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13D	$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13E	$REAJUSTABLES	1.243.351	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	1.243.351
Bonos BSECS-13F	$REAJUSTABLES	8.626.756	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	8.626.756
Obligaciones por prepago	$REAJUSTABLES	(123.959)	-	-		-	-	-		(123.959)
Total pasivo largo plazo		9.746.148		-		-		-		9.746.148

Nota 23 - 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.

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 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor Contable M$ 2025	Valor Contable M$ 2024	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	459	8.738	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	899.312	506.604	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	121.084	119.792	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

Con fecha 1 de marzo de 2025, 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.

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 renuncias 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:

Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)

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 ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, incluido el dictamen de la empresa de auditoría externa correspondiente al mismo ejercicio; 2. La renovación total del Directorio; 3. La distribución de utilidades, reparto de dividendos del ejercicio 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 ejercicio 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 Danz, y (iii) designar como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 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.

Nota 27 – 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 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 Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M$899.312.

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.

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.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 582

ANEXO 3
Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente dándole termino a este y las series subordinadas B, C, D y E y a cumplir con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). 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.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 582

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo
1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	823
Saldo Insoluto Total	29.456.428	4.241.786
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.494	7.397
Tasa de Originacion	9,25%	9,16%
Plazo Transcurrido	26	210
Plazo Remanente	207	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	16,40%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	823

Administrador Primario:	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Maestro:	Securitizadora Security S.A.
Clasificación Administrador Maestro:	No aplica
Clasificadora:	No aplica
Fundamentos de clasificación:	No aplica

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisió
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	29.450.303	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.767.018	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	746.074	TERMINADO	95	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13D	353.404	TERMINADO	45	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13E	965.970	TERMINADO	123	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13F	4.413.619	8.481.163	562	478	222	27	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-13B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-13C	AA-	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-13D	A	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-13E	BBB	TERMINADO	B+	TERMINADO
BSECS-13F	C	C	C	C

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 582

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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 dia	4.156.498	4.136.589	3.970.686	3.831.249	3.692.509	3.530.227	3.591.641	3.370.646	3.192.413	3.145.135	3.040.724	2.976.091	2.912.242
1 cuota en mora	782.239	707.161	767.514	781.572	739.806	833.483	698.286	735.983	694.909	784.517	647.161	570.943	608.051
2 cuota en mora	637.933	621.794	630.158	602.789	614.751	509.137	459.660	507.880	502.972	365.341	472.618	503.404	394.438
3 cuota en mora	200.262	116.780	112.736	104.804	111.086	148.312	137.827	144.306	139.987	105.039	102.880	116.073	120.511
4 cuota en mora	79.791	83.600	59.804	91.767	82.594	79.555	56.623	57.644	81.204	64.987	65.223	41.662	35.890
5 cuota en mora	35.419	48.220	34.594	30.942	54.477	65.812	14.961	32.945	32.199	32.199	43.076	28.940	25.367
6 y mas cuotas en mora(1)	172.775	162.644	174.228	172.304	139.615	148.155	199.359	171.793	184.045	173.011	156.833	158.521	145.288
Activos en liquidación	80.014	80.014	80.014	80.014	57.399	57.399	57.399	57.399	57.399	50.151	50.151	29.963	29.963
TOTAL	6.064.917	5.876.788	5.749.720	5.615.427	5.434.839	5.314.680	5.158.358	5.021.198	4.827.729	4.670.229	4.528.514	4.395.634	4.241.786

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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 dia	68,53%	70,39%	69,06%	68,23%	67,94%	66,42%	69,63%	67,13%	66,13%	67,34%	67,15%	67,71%	68,66%
1 cuota en mora	12,90%	12,03%	13,35%	13,92%	13,61%	15,68%	13,54%	14,66%	14,39%	16,80%	14,29%	12,99%	14,33%
2 cuota en mora	10,52%	10,58%	10,96%	10,73%	11,31%	9,58%	8,91%	10,11%	10,42%	7,82%	10,44%	11,45%	9,30%
3 cuota en mora	3,30%	1,99%	1,96%	1,87%	2,04%	2,79%	2,67%	2,87%	2,90%	2,25%	2,27%	2,64%	2,84%
4 cuota en mora	1,32%	1,42%	1,04%	1,63%	1,52%	1,50%	1,10%	1,15%	1,68%	1,39%	1,44%	0,95%	0,85%
5 cuota en mora	0,58%	0,82%	0,60%	0,55%	1,00%	1,24%	0,29%	0,66%	0,67%	0,69%	0,95%	0,66%	0,60%
6 y mas cuotas en mora(	2,85%	2,77%	3,03%	3,07%	2,57%	2,79%	3,86%	3,42%	3,81%	3,70%	3,46%	3,61%	3,43%
Activos en liquidación	1,32%	1,36%	1,39%	1,42%	1,06%	1,08%	1,11%	1,14%	1,19%	1,07%	1,11%	0,68%	0,71%
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												
	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 dia	593	612	600	596	589	581	600	583	569	573	567	564	568
1 cuota en mora	112	97	112	112	116	120	108	113	117	134	111	108	116
2 cuota en mora	93	95	92	90	91	84	77	86	82	61	86	88	79
3 cuota en mora	24	16	15	15	18	23	20	21	24	17	19	24	20
4 cuota en mora	11	10	6	11	10	11	12	9	13	13	9	7	8
5 cuota en mora	3	7	6	3	6	7	3	7	6	4	8	5	4
6 y mas cuotas en mora(	25	24	27	27	23	25	29	27	30	31	29	30	28
Activos en liquidación	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3	3	2	2
TOTAL	861	861	858	854	853	851	849	846	841	833	829	826	823

(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 dia	68,87%	71,08%	69,93%	69,79%	69,05%	68,27%	70,67%	68,91%	67,66%	68,79%	68,40%	68,28%	69,02%
1 cuota en mora	13,01%	11,27%	13,05%	13,11%	13,60%	14,10%	12,72%	13,36%	13,91%	16,09%	13,39%	13,08%	14,09%
2 cuota en mora	10,80%	11,03%	10,72%	10,54%	10,67%	9,87%	9,07%	10,17%	9,75%	7,32%	10,37%	10,65%	9,60%
3 cuota en mora	2,79%	1,86%	1,75%	1,76%	2,11%	2,70%	2,36%	2,48%	2,85%	2,04%	2,29%	2,91%	2,43%
4 cuota en mora	1,28%	1,16%	0,70%	1,29%	1,17%	1,29%	1,41%	1,06%	1,55%	1,56%	1,09%	0,85%	0,97%
5 cuota en mora	0,35%	0,81%	0,70%	0,35%	0,70%	0,82%	0,35%	0,83%	0,71%	0,48%	0,97%	0,61%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(	2,90%	2,79%	3,15%	3,16%	2,70%	2,94%	3,42%	3,19%	3,57%	3,72%	3,50%	3,63%	3,40%
Activos en liquidación	0,58%	0,58%	0,58%	0,59%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,48%	0,36%	0,36%	0,24%	0,24%
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 a saldo insoluto asciende a un 31,47% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,75%. A junio de 2025 la mora total era de 31,34% y la de 4 y más de 4,87%. La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	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	31.335	-	13.469	20.223	12.055	5.223	9.267	21.518	14.293	28.233	15.589	3.966	18.809
Total Prepagos	31.335	-	13.469	20.223	12.055	5.223	9.267	21.518	14.293	28.233	15.589	3.966	18.809
Prepagos Acumulados	4.731.740	4.731.740	4.745.208	4.765.431	4.777.486	4.782.708	4.791.975	4.813.494	4.827.787	4.856.020	4.871.609	4.875.575	4.894.384

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,11%	0,00%	0,05%	0,07%	0,04%	0,02%	0,03%	0,07%	0,05%	0,10%	0,05%	0,01%	0,06%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,05%	0,07%	0,04%	0,02%	0,03%	0,07%	0,05%	0,10%	0,05%	0,01%	0,06%
Prepagos Acumulados	16,27%	16,27%	16,32%	16,39%	16,43%	16,45%	16,48%	16,56%	16,61%	16,70%	16,76%	16,77%	16,83%

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

Prepago	Numero de Activos												
	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	2	-	3	4	1	1	1	3	3	7	3	3	3
Total Prepagos	2	-	3	4	1	1	1	3	3	7	3	3	3
Prepagos Acumulados	401	401	404	408	409	410	411	414	417	424	427	430	433

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

Prepago	Numero de Activos												
	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,14%	0,00%	0,21%	0,27%	0,07%	0,07%	0,07%	0,21%	0,21%	0,48%	0,21%	0,21%	0,21%
Total Prepagos	0,14%	0,00%	0,21%	0,27%	0,07%	0,07%	0,07%	0,21%	0,21%	0,48%	0,21%	0,21%	0,21%
Prepagos Acumulados	27,41%	27,41%	27,61%	27,89%	27,96%	28,02%	28,09%	28,30%	28,50%	28,98%	29,19%	29,39%	29,60%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	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 de Originacion	9,56%	0,00%	10,09%	9,45%	7,16%	9,35%	7,16%	7,25%	9,27%	8,61%	8,59%	11,32%	8,66%
Plazo Transcurrido	231	-	200	203	196	209	205	200	200	210	210	216	208
Plazo Remanente	7	-	38	35	42	29	33	38	38	26	28	22	30

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 16,27% y a junio de 2025 llega a un 16,83%. Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Prevemos que, si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.
El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

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

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

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

I.5.2 Sustitución de los activos en términos de número de activos
A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)
A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.3 Características de Activos sustitutos
A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada
A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo con lo establecido en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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**
Activos en Proceso Judicial	177.507	171.181	144.701	142.395	117.354	115.183	112.996	110.792	85.863	83.821	236.090	230.210	196.414
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	80.014	80.014	80.014	80.014	57.399	57.399	57.399	57.399	57.399	50.151	50.151	29.963	29.963
Activos Liquidados	1.891.439	1.891.439	1.891.439	1.891.439	1.914.054	1.914.054	1.914.054	1.914.054	1.914.054	1.921.302	1.921.302	1.941.489	1.941.489

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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**
Activos en Proceso Judicial	0,60%	0,58%	0,49%	0,48%	0,40%	0,39%	0,38%	0,38%	0,29%	0,28%	0,80%	0,78%	0,67%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,17%	0,17%	0,10%	0,10%
Activos Liquidados	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,52%	6,52%	6,59%	6,59%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	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**
Activos en Proceso Judicial	26	25	22	22	20	20	20	20	18	18	45	45	40
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3	3	2	2
Activos Liquidados	103	103	103	103	104	104	104	104	104	105	105	106	106

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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**
Activos en Proceso Judicial	1,78%	1,71%	1,50%	1,50%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,23%	1,23%	3,08%	3,08%	2,73%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,14%	0,14%
Activos Liquidados	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,18%	7,18%	7,25%	7,25%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 0,60% al cierre de junio de 2024 y 0,67% a junio de 2025, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

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	9,18%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,16%	9,16%	9,17%	9,16%	9,17%	9,16%	9,16%	9,16%
Relación Deuda/Garantía	22,06%	21,44%	20,10%	20,59%	20,00%	21,32%	19,21%	18,74%	18,30%	17,88%	17,40%	16,93%	16,40%
Plazo Transcurrido	202	202	203	204	204	206	206	207	207	208	209	209	210
Plazo Remanente	36	36	35	34	33	32	32	31	31	30	29	29	28

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo estaba en 22,06% y a junio de 2025 terminó en 16,40%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	192.558	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	9.772.575	9.373.611	9.373.611	9.373.611	8.886.938	8.886.938	8.886.938	8.545.433	8.545.433	8.545.433	8.481.163	8.481.163	8.481.163
Valor Par Preferente	184.286	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	10.008.102	9.488.203	9.522.335	9.562.718	9.012.897	9.069.527	9.105.289	8.670.221	8.698.486	8.747.344	8.512.458	8.543.739	8.575.020

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	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razón Tasas	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razon Activos/Pasivos Preferentes	31,50	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos Total	0,62	0,63	0,61	0,60	0,61	0,60	0,58	0,59	0,56	0,55	0,53	0,52	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	32,15	0,64	0,63	0,62	0,62	0,61	0,59	0,59	0,57	0,55	0,54	0,53	0,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	22,24	0,45	0,44	0,43	0,42	0,41	0,41	0,40	0,38	0,38	0,37	0,36	0,36

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra al cierre del periodo en 22,24 y la razón de activos sobre pasivo en 0,36. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

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 dia	87.625	101.596	98.843	96.420	92.409	94.267	96.696	94.865	89.744	93.372	83.005	91.833	86.404
Ingresos deudores morosos	54.064	69.144	58.450	56.928	59.107	61.106	57.138	57.400	62.334	63.949	57.606	63.698	56.244
Ingresos por prepago	31.663	-	10.508	16.846	18.729	5.257	9.372	9.537	22.304	25.383	24.047	8.307	18.931

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	41.740	16.765	15.941	34.934	30.159	40.730	30.366	14.095	21.848	41.630	56.015	15.326	36.880
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	511.365	-	-	595.658	-	-	445.054	-	-	158.107	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.
Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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