

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

*Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2025 y
2024 (No auditados) y el 31 de diciembre de 2024
Santiago, Chile*



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 13 de agosto de 2025

Señores Accionistas y Directores
Securitizadora Security S.A.

Introducción

Hemos revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto de Securitizadora Security S.A., al 30 de junio de 2025, y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales y de otros resultados integrales por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025, los estados intermedios de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (“Normas de Contabilidad NIIF”). 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.

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
Securitizadora Security S.A.

2

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 de la entidad al 30 de junio de 2025, sus resultados por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con NIC 34 “Información Financiera Intermedia” incorporada en las Normas de Contabilidad NIIF .

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 auditoría a los estados financieros de Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024, fue realizada por otros auditores quienes emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 18 de febrero de 2025, incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos. La revisión de los estados financieros intermedios de Securitizadora Security S.A. al 30 de junio de 2024, fue realizada por otros auditores quienes emitieron una conclusión sin modificaciones con fecha 12 de agosto de 2024, comprenden los correspondientes estados intermedios de resultados integrales y de otros resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2024, y el estado intermedio de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, que se presentan comparativos en los estados financieros intermedios adjuntos. Tanto la revisión como la auditoría mencionadas fueron efectuadas de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esas fechas.

DocuSigned by:

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

PricewaterhouseCoopers

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados intermedios de Situación Financiera	1
Estados intermedios de Resultados Integrales	2
Estados intermedios de Otros Resultados Integrales	3
Estados intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados intermedios de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Intermedios	
Nota 1 - Información de la Sociedad.....	6
Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados.....	7
Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo	21
Nota 4 – Otros activos financieros corrientes	21
Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes	22
Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	23
Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes	23
Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos	24
Nota 9 - Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	27
Nota 10 - Activos intangibles.....	28
Nota 11 - Propiedades, planta y equipo.....	30
Nota 12 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31
Nota 13 – Otras provisiones corrientes	32
Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	32
Nota 15 - Otros pasivos no financieros corrientes	33
Nota 16 – Ingresos y gastos.....	34
Nota 17 - Movimientos de Patrimonio.....	37
Nota 18 - Remuneración del directorio	39
Nota 19 - Medio ambiente.....	39
Nota 20 - Política de dividendos	40
Nota 21 – Contingencia, juicio y restricciones	40
Nota 22 – Caucciones obtenidas de terceros.....	40
Nota 23 - Sanciones.....	40
Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero	40
Nota 25 - Hechos Relevantes	44
Nota 26 - Hechos Posteriores	45
Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 30 de junio de 2025.....	46

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Intermedios de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2025 (No auditados) y el 31 de diciembre de 2024

	Nota	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	1.901.901	1.226.176
Otros activos financieros corrientes	(4)	4.091.814	4.499.857
Otros activos no financieros corrientes	(5)	27.469	39.964
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	618.290	695.473
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	2.648	1.749
Activos por impuestos corrientes	(8)	64.021	40.046
Total activos corrientes		6.706.143	6.503.265
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	(9)	390.332	319.370
Total activos corrientes		7.096.475	6.822.635
Activos no Corrientes			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(10)	264.378	280.803
Propiedades, planta y equipo neto	(11)	4.383	5.425
Total activos no corrientes		268.761	286.228
Total Activos		7.365.236	7.108.863
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	5.259	6.824
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(7)	6.057	-
Otras provisiones corrientes	(13)	68.939	40.161
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(14)	56.825	52.201
Otros pasivos no financieros corrientes	(15)	63.830	315.277
Total pasivos corrientes		200.910	414.463
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	491.168	439.696
Total Pasivos No Corrientes		491.168	439.696
Patrimonio Neto			
Capital emitido	(17)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		386.951	409.233
Ganacias (pérdidas) acumuladas		2.792.404	2.351.668
Patrimonio Neto, Total	(17)	6.673.158	6.254.704
Total Patrimonio y Pasivos		7.365.236	7.108.863

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Intermedios de Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados)

		Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	Nota	2025 M\$	2024 M\$	2025 M\$	2024 M\$
Margen Bruto					
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	750.865	725.137	416.928	307.555
Costo de ventas	(16)	-	-	-	-
Total Margen Bruto		750.865	725.137	416.928	307.555
Otras partidas de operación					
Otros ingresos, por función	(16)	3.318	4.496	-	-
Gastos de administración	(16)	(449.165)	(450.602)	(247.075)	(216.153)
Otros gastos, por función	(16)	(1.778)	(1.245)	(863)	(844)
Pérdidas por deterioro de valor		(28.406)	(28.905)	(10.423)	(207)
Ingresos financieros		35.927	19.925	18.693	10.923
Costos financieros		(578)	(622)	(249)	(285)
Resultados por unidades de reajuste		19.511	24.469	7.991	14.990
Total otras partidas de operación		(421.171)	(432.484)	(231.926)	(191.576)
Resultado antes de Impuestos		329.694	292.653	185.002	115.979
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(8)	(59.713)	(18.533)	(62.155)	6.886
Utilidad de actividades continuadas después de impuesto		269.981	274.120	122.847	122.865
Utilidad (Pérdida) del período		269.981	274.120	122.847	122.865
Resultado atribuible a					
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		269.981	274.120	122.847	122.865
Resultado atribuible a participaciones no controladora		-	-	-	-
Resultado total		269.981	274.120	122.847	122.865

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Intermedios de Otros Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditado)

	Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados integrales				
Utilidad (Pérdida) del período	269.981	274.120	122.847	122.865
Otros resultados integrales:				
Valorización de bonos antes de impuesto renta	(30.523)	(157.834)	33.354	(190.416)
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	8.241	42.615	(9.006)	51.412
Total de otros resultados integrales	(22.282)	(115.219)	24.348	(139.004)
Resultado integral total	247.699	158.901	147.195	(16.139)
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	247.699	158.901	147.195	(16.139)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-	-	-
Resultado integral total	247.699	158.901	147.195	(16.139)

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditado)

	Capital Emitido M\$	Prima de emisión M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	409.233	2.351.668	6.254.704
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2024	-	-	-	170.755	170.755
Ganancia (pérdida)	-	-	-	269.981	269.981
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(30.523)	-	(30.523)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	8.241	-	8.241
Patrimonio al 30 de junio de 2025	3.468.183	25.620	386.951	2.792.404	6.673.158

	Capital Emitido M\$	Prima de emisión M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Total M\$
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	135.439	1.893.110	5.522.352
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	60.134	60.134
Ganancia (pérdida)	-	-	-	274.120	274.120
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(157.834)	-	(157.834)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	42.615	-	42.615
Patrimonio al 30 de junio de 2024	3.468.183	25.620	20.220	2.227.364	5.741.387

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios .

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Intermedios de Flujos de Efectivo

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditado)

		Por los periodos terminados al	
	Nota	30-06-2025 M\$	30-06-2024 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		658.319	755.424
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		553.330	84.059
Otros cobros por actividades de operación		1.509	87.417
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(373.984)	(283.954)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(201.825)	(211.700)
Otros pagos por actividades de operación		-	(9.628)
Intereses recibidos		35.927	19.925
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		2.449	1.740
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		675.725	443.283
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	(10)	-	-
Compras de activos intangibles	(9)	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		-	-
Reembolsos de préstamos		-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	-	(20.287)
Intereses pagados		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		-	(20.287)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		675.725	422.996
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		675.725	422.996
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	1.226.176	316.935
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	(3)	1.901.901	739.931

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos Estados Financieros Intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 1 - Información de la Sociedad

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública el 21 de octubre de 1997, con el objeto exclusivo de adquirir los créditos a que se refiere el artículo N°135 de la Ley N°18.045 del año 1981 y las normas legales complementarias, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Por resolución exenta número trescientos sesenta y nueve del 12 de diciembre de 1997 de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero con el número 369, el 1 de abril de 1998.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 29 de noviembre de 2005, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de septiembre de 2008, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de "Securitizadora Security S.A.", escritura protocolizada con fecha 25 de septiembre de 2008 en notaría Guillermo Le-Fort Campo.

Con fecha 23 de octubre de 2023 Grupo Security S.A. y Factoring Security S.A., únicos Socios de Inversiones Security Previsión Limitada, acordaron aumentar el Capital de la misma en M\$28.346.679, el cual fue íntegramente pagado y enterado en especies, mediante el aporte en dominio pleno, cesión y transferencia a la Sociedad de 10.333 acciones ordinarias, nominativas, de una única y misma serie y sin valor nominal, que Grupo Security S.A. posee en la sociedad, entre otras formas.

Como consecuencia de lo anterior a partir de esa fecha, Inversiones Previsión Security Limitada se convierte en el controlador directo de Securitizadora Security S.A..

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados.

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.

Para el ejercicio terminado al 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene 9 trabajadores.

La información contenida en los presentes Estados Financieros Intermedios es responsabilidad de la Administración de la Sociedad:

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren los siguientes ejercicios:

- Estados intermedios de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.
- Estados intermedios de Resultados Integrales por Función por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los periodos de tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.
- Estados intermedios de Cambios en el Patrimonio por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.
- Estados intermedios de Flujo de Efectivo Directo por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

b) Base de presentación

Los presentes Estados Financieros Intermedios han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 286 de la Comisión para el Mercado Financiero, referida a las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera bajo las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más normas específicas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los Estados Financieros Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

b) Base de presentación (continuación).

- Negocio en marcha

Los presentes Estados Financieros Intermedios han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la Administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudieren afectar la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

- Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros Intermedios se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A. Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad por el periodo terminado al 30 de junio de 2025, han sido preparados de acuerdo a las Normas la Comisión para el Mercado Financiero

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

c) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los Estados Financieros Intermedios se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios.

d) Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento y dólar se muestran a la cotización vigente al cierre de cada período.

	30-06-2025 (No Auditado) \$	31-12-2024 \$
Unidad de Fomento	39.267,07	38.416,69
Dólar Observado	933,42	996,46

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

e) Uso de estimaciones y juicio

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Al respecto la Administración manifiesta expresamente que se han aplicado íntegramente todos los principales principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

En la preparación de los Estados Financieros Intermedios se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

Deterioro de activos: La Sociedad revisa el valor libro de los activos tangibles e intangibles para determinar si existe cualquier indicio que su valor libro no puede ser recuperable. De existir algún indicio, dicho valor del activo se estima para determinar el deterioro de valor.

Deterioro de intangibles: La Sociedad a través del tiempo ha adquirido paquetes computacionales que permiten el desarrollo de las operaciones normales. Estas aplicaciones requieren habitualmente de actualizaciones y mejoras que le permiten mantenerse vigentes. En el desarrollo de estas actualizaciones, los costos incurridos son capitalizados y amortizados en el plazo en que se estima los beneficios futuros asociados se recuperarán, considerando su obsolescencia tecnológica.

El método de depreciación para los activos intangibles y activos fijos, es el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

f) Deudores Comerciales

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para securitizar al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originados al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores. Además, la Sociedad presenta las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

g) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

	Período	Vida mínima	Vida máxima
Plantas y Equipos	Meses	36	120

El valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

h) Activos intangibles

Los activos intangibles corresponden principalmente a proyecto en desarrollo de nuevo ERP, licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales. Su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo. La vida útil estimada para el proyecto en desarrollo es de 10 años y para las otras licencias y software es de 3 años, las que han sido determinadas en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

h) Activos intangibles (continuación).

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo.

El método de amortización, el valor residual asignado a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de la dicha fecha.

La Sociedad reconoce un activo por impuestos diferidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

j) Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

El costo por vacaciones del personal es reconocido sobre la base devengada.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

k) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

l.1) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Sociedad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero, de acuerdo con NIIF, en función del saldo de capital insoluto estimado de recuperación, es decir, neto de provisiones por incobrabilidad, y la tasa de interés efectiva aplicable.

1.2) Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

m) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y el efectivo equivalente que comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo, que no superen los 90 días desde su fecha de adquisición y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

En la preparación del estado de flujos de efectivo de la Sociedad, se utilizaron las siguientes definiciones:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

n) Valorización de instrumentos financieros

Los activos financieros, se reconocerán en los Estados Financieros Intermedios cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Securitizadora Security S.A. se clasificarán, de acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuaran libre y prudentemente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

ñ) Clasificación corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de su plazo de vencimiento, es decir, aquellos cuyo vencimiento es inferior a un año se clasifican como “corriente” y los que cuyo vencimiento es superior a un año como “no corrientes” dentro del ciclo normal de operaciones de la Sociedad.

o) Transacciones con partes relacionadas

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada debido a la naturaleza de las transacciones un porcentaje no significativo.

p) Segmento de negocios

La sociedad no revela segmentos de operación, por no cumplir con los requisitos necesarios para su exposición, de acuerdo a lo estipulado por NIIF 8.

q) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados

Los fundamentos para que la Sociedad (“Patrimonio Común”) no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N°10, se basan principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, las estrategias y la toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos, y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados, sólo en el caso BSECS-5, BSECS-9, BSECS-14 y BSECS-15 son de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión, no teniendo el patrimonio común ninguna responsabilidad sobre dichos déficits.

r) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, los cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

s) Política de provisión de incobrabilidad

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita, y un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

Adicionalmente se consideran costos asociados, tales como judiciales, de liquidación y mora. Se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación, de manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación. El factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

t) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica los bienes recibidos en pago en el rubro "Grupo de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta". Estos activos se registran al menor valor entre el importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. En mediciones posteriores, se pueden registrar pérdidas por deterioro, y en caso contrario, solo se reconocen utilidades hasta el monto de las pérdidas por deterioro reconocidas anteriormente.

u) Cambio contable

En los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2025 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

v) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025.

Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.

La adopción de la enmienda antes descrita, no tienen un impacto significativo en los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros Intermedios y criterios contables aplicados (continuación).

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas y enmiendas

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, está modificación busca:

- aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI);
- agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG));
- realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).

01/01/2026

Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja.
- NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción.
- NIIF 10 Estados Financieros Intermedios Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”.

01/01/2026

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

- NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.

Modificación a NIIF 9 y NIIF 7: Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza. Publicada en diciembre de 2024. Esta modificación incluye:

- 1 Aclarar la aplicación de los requisitos de “uso propio”;
- 2 Permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y 01/01/2026
- 3 Requisitos de divulgación para permitir que los inversores comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

NIIF 18 Presentación y revelación en Estados Financieros Intermedios. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los Estados Financieros Intermedios, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- la estructura del estado de resultados;
- revelaciones requeridas en los Estados Financieros Intermedios para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los Estados Financieros Intermedios de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los Estados Financieros Intermedios principales y a las notas en general. 01/01/2027

NIIF 19 subsidiarias que no son de interés público: Revelaciones. Publicada en abril de 2024. Esta nueva norma establece que una subsidiaria elegible, aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de divulgación, y en su lugar, puede aplicar los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los Estados Financieros Intermedios de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles. 01/01/2027

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Una filial es elegible si:

No tiene responsabilidad pública; y
tiene una matriz última o intermedia que produce Estados
Financieros Intermedios consolidados disponibles para uso público
que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.

La administración de la Sociedad evaluará el impacto que tendrá la adopción de las normas y enmiendas antes descritas en los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Caja	70	70
Bancos	13.133	83.985
Cuota fondos mutuos	<u>1.888.698</u>	<u>1.142.121</u>
Totales	<u>1.901.901</u>	<u>1.226.176</u>

El detalle de los Fondos Mutuos al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Numero de Cuotas	Saldo 30-06-25 M\$
Security Plus	H	1.167,0529	1.618.348,0709	<u>1.888.698</u>
Total				<u>1.888.698</u>

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Numero de Cuotas	Saldo 31-12-24 M\$
Security Plus	A	2.129,6036	30.059,4548	64.015
Security Plus	H	1.138,1797	947.219,5365	<u>1.078.106</u>
Total				<u>1.142.121</u>

Todos los saldos mantenidos en este rubro son mantenidos en pesos chilenos.

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, el detalle de rubro es el siguiente:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Bonos Securitizados	3.764.498	4.174.716
Mutuos Hipotecarios	<u>327.316</u>	<u>325.141</u>
Totales	<u>4.091.814</u>	<u>4.499.857</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes (Continuación)

- a) El movimiento de los Bonos Securitizados al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	4.174.716	3.799.655
Ajuste a mercado	117.507	375.061
Venta	(527.725)	-
Total	3.764.498	4.174.716

- b) El movimiento de los Mutuos Hipotecarios al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Mutuos	Mutuos
	30.06.2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	325.141	571.423
Pago dividendos o prepago	(2.821)	(339.675)
Provisión IFRS 9	(10.850)	50.367
Interés y reajuste	15.846	43.026
Total	327.316	325.141

Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Saldo	Saldo
	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Deudores varios (a)	27.469	39.964
Totales	27.469	39.964

- a) Corresponde a gasto por mora, seguros por cobrar y otros deudores.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Administración Maestra Patrimonio Separados (a)	276.816	261.287
Leasing Habitacional	341.474	434.186
Totales	618.290	695.473

- a) La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento.

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	-	1.749
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	2.648	-
	Totales	2.648	1.749

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	6.057	-
	Totales	6.057	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes (Continuación)

c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

El detalle de las transacciones más significativas con entidades relacionadas es la siguiente:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	30.06.2025		31.12.2024	
				Monto M\$	Efecto en resultado (Cargo)/Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (Cargo)/Abono M\$
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	938	(578)	2.815	(1.731)
Security Internacional SPA	76.452.179-K	Matriz común	Pago Gasto ERP	-	-	(20.287)	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	97.783	(97.783)	204.515	(204.515)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros trabajadores	4.411	(4.411)	7.359	(7.359)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Comisión Securitización PS 17	-	-	161.182	161.182
Hipotecaria Security S.A.	96.538.310-7	Matriz común	Administración cartera	1.778	(1.778)	2.285	(2.285)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Arriendo y Seguros	5.721	(5.721)	13.009	(13.009)
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz común	Pasajes y Traslados	-	-	960	(960)
Totales				110.631	(110.271)	371.838	(68.677)

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Gastos capacitación Sence	-	4.916
Iva Credito Fiscal	64.021	35.130
Totales	64.021	40.046

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación).

b) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

Activos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	30-06-2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.395	1.822
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Amortizaciones	53.191	58.834
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision vacaciones	15.343	14.094
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision varias	-	2.015
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision de incobrable	34.534	38.027
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Pérdidas Fiscales	2.634.305	3.192.744
Activos por Impuestos Diferidos	2.738.768	3.307.536
Pasivos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	30-06-2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.183	1.464
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a contratos de leasing	26.589	388.321
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a amortizaciones	-	-
Pasivos por Impuestos Relativos a Otros	3.060.110	3.207.152
Pasivos por Impuestos Diferidos	3.087.882	3.596.937
Activo por Impuestos diferidos con efecto en PATRIMONIO	30-06-2025	30-12-2024
	M\$	M\$
Inversiones disponibles para la venta	(142.054)	(150.295)
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	(142.054)	(150.295)
Pasivo Neto por Impuesto Diferido	(491.168)	(439.696)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación).

c) Impuesto a la renta

Al 30 de junio de 2025, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$10.216.295, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 de M\$11.824.976, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría. La pérdida tributaria se recuperará a medida que se vayan liquidando los patrimonios separados vigentes.

d) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	30-06-2025	30-06-2024
	M\$	M\$
Gastos por Impuestos a las Ganancias		
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	
Ingreso (gasto) diferido por diferencias temporarias	(59.713)	(18.533)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(59.713)	(18.533)

e) Conciliación

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal vigente con el gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva:

Conciliación tasa efectiva	Al 30.06.2025		Al 30.06.2024	
	Monto M\$	%	Monto M\$	%
Resultado antes de impuesto	329.694		292.653	
Provisión impuesto a la renta	89.017	27%	79.016	27%
Ajuste impuesto corriente período anterior	35.002	0,0%		0,0%
Permanentes:				
Otras diferencias permanentes	(64.306)	-19,5%	(60.483)	-20,7%
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	59.713	18,1%	18.533	6,3%

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 9 - Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

La composición de este rubro al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Bienes recuperados leasing y mutuos	<u>390.332</u>	<u>319.370</u>
Totales	<u>390.332</u>	<u>319.370</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 10 - Activos intangibles

Los activos intangibles distintos de la plusvalía son valorizados a su costo de adquisición menos las amortizaciones y deterioros de valor acumulados. La vida útil ha sido calculada en función del plazo que se espera se obtengan beneficios económicos.

La Sociedad aplica test de deterioro cuando existan indicios de que el valor libro excede el valor recuperable del activo intangible, al cierre de los periodos informados.

El detalle de los activos intangibles al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(91.957)	-
Proyecto ERP	314.840	(50.462)	264.378
Licencias	4.339	(4.339)	-
Totales	411.136	(146.758)	264.378

	31.12.2024		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(91.957)	-
Proyecto ERP	314.840	(34.037)	280.803
Licencias	4.339	(4.339)	-
Totales	411.136	(130.333)	280.803

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 10 - Activos intangibles (continuación)

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, el cuadro de movimientos de activos intangibles es el siguiente:

	Proyecto ERP neto M\$	Programas Informáticos neto M\$	Licencias neto	Total Activos Intangibles neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2025	280.803	-	-	280.803
Adiciones	-	-	-	-
Amortización	(16.425)	-	-	(16.425)
Saldo final al 30/06/2025	264.378	-	-	264.378

	Proyecto ERP neto M\$	Programas Informáticos neto M\$	Licencias neto M\$	Total Activos Intangibles neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2024	311.568	958	-	312.526
Adiciones	654	-	-	654
Amortización	(31.419)	(958)	-	(32.377)
Saldo final al 31/12/2024	280.803	-	-	280.803

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo

El detalle de propiedades, plantas y equipos al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30.06.2025		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	27.628	(25.166)	2.462
Muebles de oficina	28.749	(26.828)	1.921
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
Totales	64.401	(60.018)	4.383

	31.12.2024		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	27.628	(24.898)	2.730
Muebles de oficina	28.749	(26.054)	2.695
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
Totales	64.401	(58.976)	5.425

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, el cuadro de movimientos de propiedad, planta y equipos es el siguiente:

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Mejoras remodelació neto M\$	Total P. P y neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2025	2.730	2.695	-	5.425
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	(268)	(774)	-	(1.042)
Saldo final al 30/06/2025	2.462	1.921	-	4.383

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo (continuación).

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de	Muebles de	Mejoras	Total
	oficina	oficina	remodelació	P. P y
	neto	neto	neto	neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1/1/2024	1.157	4.244	-	5.401
Adiciones	2.246	-	-	2.246
Depreciación	(673)	(1.549)	-	(2.222)
Saldo final al 31/12/2024	2.730	2.695	-	5.425

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Además, no existen bienes de inmovilizado material que se encuentren temporalmente fuera de servicio; bienes que estando totalmente depreciados, se encuentren todavía en uso; ni bienes retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta.

Nota 12 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Proveedores	5.259	6.824
Totales	5.259	6.824

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 13 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Provisión de gastos	68.939	40.161
Total	68.939	40.161

Los movimientos de las provisiones al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	40.161	88.094
Provisiones constituidas	68.939	117.234
Liberación de provisiones	(40.161)	(165.167)
Saldo Final	68.939	40.161

Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo 30.06.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Provisión vacaciones del personal	56.825	52.201
Totales	56.825	52.201

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados (Continuación)

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	52.201	46.213
Provisiones constituidas	9.541	14.531
Aplicación de provisiones	(4.917)	(8.543)
Saldo Final	56.825	52.201

Nota 15 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Saldo	Saldo
	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Seguros y recaudación	53.255	100.094
Impuesto segunda categoría	-	615
Impuesto único a los trabajadores	3.339	36.519
Imposiciones por pagar	7.236	7.294
Provisión dividendo mínimo	-	170.755
Totales	63.830	315.277

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos

a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025 M\$	2024 M\$	2025 M\$	2024 M\$
Ingresos				
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	174.956	84.059	131.188	42.197
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	555.012	471.711	275.801	235.428
Ingresos por intereses activos a Securitizar	20.799	25.817	9.868	12.437
Venta cartera mutuos	-	223	-	223
Ingresos por adm. de activos	-	143.327	-	17.270
Interes por mora	98	-	71	-
Total ingresos	750.865	725.137	416.928	307.555

b) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025 M\$	2024 M\$	2025 M\$	2024 M\$
Devolución Sobretasa SII	-	4.496	-	-
Utilidad en venta bien recuperado	3.318	-	-	-
Totales	3.318	4.496	-	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos (Continuación)

c) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones a)	(283.854)	(279.879)	(154.314)	(132.164)
Asesorías b)	(107.382)	(108.182)	(58.579)	(55.392)
Depreciación y amortización	(16.752)	(17.803)	(8.376)	(8.283)
Gastos de informática y comunicaciones	(17.468)	(14.782)	(9.836)	(5.084)
Impuestos, patentes, contribuciones y aportes a la CMF	(9.202)	(11.576)	(9.169)	(6.481)
Gastos por arrendamientos	(10.368)	(5.202)	(5.548)	(2.338)
Gastos generales	(4.139)	(13.178)	(1.253)	(6.411)
Totales	(449.165)	(450.602)	(247.075)	(216.153)

- a) Las remuneraciones en gastos del personal corresponden a los gastos devengados en los ejercicios por remuneraciones y compensaciones de saldos a los empleados.
- b) La Sociedad mantiene asesorías servicios corporativos, legales y de auditoría.

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

	Por los periodos terminados al 30 de junio		Por los periodos de 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(187.683)	(175.035)	(97.344)	(87.307)
Beneficios a los empleados	(96.171)	(104.844)	(56.970)	(44.857)
Totales	(283.854)	(279.879)	(154.314)	(132.164)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos (Continuación)

d) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 30 de junio		Por los 3 meses terminados al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos operacionales	<u>(1.778)</u>	<u>(1.245)</u>	<u>(863)</u>	<u>(844)</u>
Total	<u>(1.778)</u>	<u>(1.245)</u>	<u>(863)</u>	<u>(844)</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio

Capital

El capital inicial enterado el 21 de octubre de 1997, fue de M\$150.000.

De acuerdo a la Ley N°18.045 sobre Sociedades Securitizadoras, según Artículo N°132, la Sociedad deberá mantener un capital en efectivo no inferior al equivalente a diez mil unidades de fomento.

El 17 de enero de 2006 se pagaron 3.785 acciones de pago por un valor de \$607.550 por acción, el Grupo Security S.A. efectuó un pago de M\$1.044.987 (histórico) correspondiente a la compra de 1.720 acciones y GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada efectuó un pago de M\$1.254.590 (históricos) correspondiente a la compra de 2.065 acciones.

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A.

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. compro y adquirió a GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada, la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2008 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda disminuir el capital hasta un monto de M\$1.845.977, pero sin reducir el número de acciones, y se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 27 de febrero de 2009, según resolución exenta N°118. La disminución de capital fue de M\$1.403.496, donde se absorbieron pérdidas acumuladas por M\$403.496, por lo tanto, la disminución efectiva de capital ascendió a M\$1.000.000.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 08 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112 las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por M\$200.000, equivalente a \$19.348 por acción. Este dividendo se pagó el 10 de mayo del 2019.

El 1 de diciembre de 2020, Capital S.A. reemplaza como accionista a Asesorías Security S.A. producto de la fusión realizada entre ellas.

El 30 de abril de 2021, la Junta Ordinaria de Accionistas se aprobó repartir un dividendo a sus accionistas de M\$ 2.899.994.

El 9 de diciembre 2021, se hizo efectivo el pago dividendo a los accionistas aprobado en Junta Ordinaria del mes de abril por un monto de M\$ 2.899.994.

El Directorio de Securitizadora Security S.A. acordó en sesión de fecha 11 de abril de 2022 no repartir dividendos por el ejercicio 2021.

El Directorio de Securitizadora Security S.A. acordó en sesión de fecha 28 de abril de 2023 no repartir dividendos por el ejercicio 2022.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

Con fecha 23 de octubre de 2023 Grupo Security S.A. y Factoring Security S.A., únicos Socios de Inversiones Security Previsión Limitada, acordaron aumentar el Capital de la misma en M\$28.346.679, el cual fue íntegramente pagado y enterado en especies, mediante el aporte en dominio pleno, cesión y transferencia a la Sociedad de 10.333 acciones ordinarias, nominativas, de una única y misma serie y sin valor nominal, que Grupo Security S.A. posee en la sociedad Securitizadora Security S.A., entre otras formas.

Como consecuencia de lo anterior a partir de esa fecha, Inversiones Previsión Security Limitada se convierte en el controlador directo de Securitizadora Security S.A..

Durante los ejercicios terminados al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 no se han pagado dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2024 se provisiono dividendo mínimo por el 30% del resultado del ejercicio, por el cual el Directorio decidió no pagar en Junta Ordinaria del mes de marzo de 2025.

La composición de propiedad de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Accionistas	Número acciones	Porcentaje
	suscritas	acciones
Inversiones Previsión Security Ltda.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

Nota 18 - Remuneración del directorio

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

Nota 19 - Medio ambiente

Debido a la naturaleza y al objeto social de Securitizadora Security S.A., que corresponde a una sociedad de servicios financieros, no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas al medio ambiente u otro que pudiese afectar a la protección del medio ambiente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 20 - Política de dividendos

De acuerdo a lo requerido en la Ley N° 18.046 artículo 79 sobre Sociedades Anónimas, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo de hasta un 30% de las utilidades líquidas, salvo acuerdo diferente adoptado en junta respectiva por la unanimidad de los accionistas o cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas de período anteriores.

Nota 21 – Contingencia, juicio y restricciones

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros Intermedios.

Nota 22 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 no existen cauciones que informar.

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero

La Sociedad normalmente mantiene líneas de financiamiento de corto y largo plazo con entidades locales e internacionales para hacer frente a sus obligaciones, mitigar los riesgos de tasas de interés que se produzcan en el mercado y eventualmente, tomar posición en bonos securitizados de propia emisión. Lo anterior es consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y al hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a la compra de activos para ser Securitizados, a los servicios de estructuración de bonos y a la administración maestra de los Patrimonios Separados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (Continuación)

Cuadro de Liquidez:

	30.06.2025			
	0-30	31-90	91-180	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.901.901	-	-	1.901.901
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.091.814	4.091.814
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	276.816	-	341.474	618.290
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	2.648	-	-	2.648
Total activos Corrientes	2.181.365	-	4.433.288	6.614.653
Pasivos Corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.259	-	-	5.259
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	-	-	-	-
Total pasivos corrientes	5.259	-	-	5.259
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-	-	-
Activo menos pasivo	2.176.106	-	4.433.288	6.609.394

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (Continuación)

	31.12.2024			
	0-30	31-90	91-180	Totales
	MS	MS	MS	MS
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.226.176	-	-	1.226.176
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.499.857	4.499.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	261.287	-	434.186	695.473
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	1.749	-	-	1.749
Total activos Corrientes	1.489.212	-	4.934.043	6.423.255
Pasivos Corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.824	-	-	6.824
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	-	-	-	-
Total pasivos corrientes	6.824	-	-	6.824
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-	-	-
Activo menos pasivo	1.482.388	-	4.934.043	6.416.431

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Sociedad determina el valor razonable de los instrumentos financieros tomando en cuenta:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.
4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

De acuerdo a lo anterior la Sociedad clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (continuación).

- Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.
- Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, respecto de los instrumentos financieros (bonos), corresponden a instrumentos con cotización activa que son valorizados utilizando una plataforma de valorización aceptada por el mercado y por lo tanto se clasifican en el Nivel 2.

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

	30.06.2025			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Bonos Securitizados	-	3.764.498	-	3.764.498
Total	-	3.764.498	-	3.764.498
	31.12.2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Bonos Securitizados	-	4.174.716	-	4.174.716
Total	-	4.174.716	-	4.174.716

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero (continuación).

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 30 de junio de 2025 y el 31 de diciembre de 2024.

Nota 25 - Hechos Relevantes

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 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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 26 - Hechos Posteriores

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.

Entre el 1 de julio de 2025 y la fecha de emisión de este informe, no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes Estados Financieros Intermedios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 30 de junio de 2025

a) Ingresos Ordinarios

a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de Excedentes 30.06.2025 M\$	Excedentes (déficit) del período 30.06.2025 M\$	Excedentes (déficit) Acumulados al 30.06.2025 M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(86.735)	(1.557.464)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(386.966)	(10.426.766)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(381.208)	(4.419.041)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(225.207)	(5.966.405)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(226.477)	(2.789.266)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(1.944.438)	(1.807.206)
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	(473.632)	89.296
BSECS-16 N.1160 01/12/23	-	693.305	2.133.742
BSECS-17 N.1195 14/11/24	-	852.148	1.060.861

Nota: el retiro de excedentes para el 2025 no aplica.

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de Excedentes 30.06.2024 M\$	Excedentes (déficit) del período 30.06.2024 M\$	Excedentes (déficit) Acumulados al 30.06.2024 M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(103.224)	(1.385.721)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(388.561)	(9.641.579)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(359.189)	(3.658.696)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(261.597)	(5.475.568)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(164.972)	(2.392.457)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(163.631)	(33.751)
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	11.039	355.574
BSECS-16 N.1160 01/12/23	-	481.506	481.506

Nota: el retiro de excedentes para el 2024 no aplica.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de marzo 2025.

Concepto	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13
Costos de administración	29.132	45.438	87.029	68.389	75.026
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	8.171	-	888
Pérdidas en liquidación de garantías	-	10.631	-	610	44.311
Total	29.132	56.069	95.200	68.999	120.225

Concepto	Patrimonio BSECS-14	Patrimonio BSECS-15	Patrimonio BSECS-16	Patrimonio BSECS-17
Costos de administración	365.362	157.291	146.128	140.155
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	44.241	-
Pérdidas en liquidación de garantías	(57.124)	-	-	-
Total	308.238	157.291	190.369	140.155

c) Principales características de los contratos

Patrimonio Separado	Destinatario del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago Bonos Subordinado	_____
BSECS-5 N.341 09/09/03	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-6 N.367 23/02/04	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "AA" preferente	
BSECS-9 N.495 06/03/07	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-10 N.510 16/08/07	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-13 N.582 27/04/09	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-14 N.866 06/09/17	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente	
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente	

Nota: no hay retiro anticipado de excedentes

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2025 y 2024 (No auditados) y el 31 de diciembre 2024

d) Información adicional de los Patrimonios Separados

Patrimonio Separado	Activo Securitizado
BSECS-5 N.341 09/09/03	Mutuos Hipotecarios Endosables
BSECS-6 N.367 23/02/04	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-9 N.495 06/03/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-10 N.510 16/08/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-13 N.582 27/04/09	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-14 N.866 06/09/17	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Creditos de Consumos con Descuento por Planilla
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Pagaré Endosable

Patrimonio Separado	Administrador Primario
BSECS-5 N.341 09/09/03	Penta Hipotecario S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Hipotecaria Security S.A
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Hipotecaria Security S.A
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Cooperativa de Ahorro y Credito para la Familia Ltda.

Patrimonio Separado	Administración Maestro y Coordinador General
BSECS-4 N.319 03/12/02	Securitizadora Security S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Securitizadora Security S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Securitizadora Security S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Securitizadora Security S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Securitizadora Security S.A.
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Securitizadora Security S.A.
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Securitizadora Security S.A.
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Securitizadora Security S.A.