



MEMORIA ANUAL

SECURITIZADORA | security

2024

Carta del Gerente General

Estimados accionistas,

Es un agrado presentarles la Memoria 2024 de Securitizadora Security, un año que ha sido excepcional para nuestra compañía, marcado por grandes hitos y un desempeño sobresaliente en el mercado.

Durante este periodo, alcanzamos un récord en emisiones, con dos patrimonios colocados por un total de UF 2.250 mil. Este logro reafirma nuestra solidez, así como la confianza de nuestros inversionistas en nuestra gestión.

Adicionalmente, 2024 fue un año de transformación en nuestra estrategia de emisión. Por primera vez en nuestra historia, concretamos la colocación de dos patrimonios no hipotecarios, los patrimonios 16 y 17. En particular, el patrimonio 17 se destacó como una operación innovadora sin precedentes en el mercado chileno, abriendo nuevas oportunidades para diversificar nuestra oferta y seguir desarrollando soluciones eficientes en respuesta a las necesidades de nuestros inversionistas.

En el ámbito financiero, cerramos el año con una utilidad de \$569,2 millones, reflejando un desempeño sólido en todas nuestras operaciones. Asimismo, consolidamos nuestras capacidades operativas y estratégicas, permitiendo ampliar nuestro alcance y fortalecer nuestra posición en el sector. Este crecimiento es resultado del compromiso de nuestro equipo y el respaldo continuo de nuestros inversionistas y clientes.

Durante este año, además, fuimos reconocidos nuevamente como El Mejor Lugar para Trabajar en Chile, según el ranking Great Place to Work (GPTW), junto con posicionarnos en el puesto N°12 de los mejores lugares para trabajar en América Latina en 2024. Este logro es un reflejo de nuestra cultura organizacional basada en la confianza, el respeto y el desarrollo profesional de nuestros colaboradores, factores clave para impulsar la excelencia en nuestra compañía.

Ahora, nos encontramos en una nueva etapa para la compañía: la integración con BICECORP. Este proceso representa una oportunidad para fortalecer nuestra posición en el mercado, optimizar nuestras capacidades y potenciar la propuesta de valor para nuestros clientes, colaboradores y accionistas.

El próximo año nos desafía a seguir innovando, desarrollando soluciones más ágiles y eficientes que impulsen el crecimiento y consoliden relaciones de confianza a largo plazo.

Agradezco profundamente a nuestros colaboradores por su dedicación y esfuerzo, así como a nuestros inversionistas y accionistas por su confianza y apoyo. Seguiremos avanzando con determinación para alcanzar nuevas metas y asegurar un crecimiento sostenible.

Fiorella Battilana Ferla

Gerente General Securitizadora Security

1 Identificación de la Sociedad

(NCG 461 2.2)

Nombre o razón social: Securitizadora Security S.A.

Domicilio legal: Augusto Leguía Sur N°70 Piso 15

Rol Único Tributario:
96.847.360 - 3

Tipo de entidad
Sociedad anónima.

Documentos constitutivos:

La constitución del grupo legal, como sociedad anónima cerrada, tuvo lugar mediante escritura pública el 21 de octubre de 1997, otorgada ante el Notario don Álvaro Bianchi Rosas.

La Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Resolución Exenta No 369 fechada el 12 de diciembre de 1997, autorizó su existencia y aprobó los estatutos.

Dirección:
Av. Augusto Leguía 70, piso 15, Santiago

Teléfono: 22 584 4613

Correo electrónico:
sacinversiones@security.cl

Sitio web:
<https://www.inversionessecurity.cl/>

Horarios:
Lunes a Jueves:
9:00 a 18:20 horas

Viernes:
9:00 a 14:30 horas

2 Misión, visión y valores

(NCG 461 2.1)

Grupo Security y sus filiales se comprometen con un servicio centrado en las personas, priorizando una atención de calidad, cuidando a los clientes y garantizando siempre la mejor experiencia.

Misión	Visión
Se busca satisfacer integralmente las necesidades de los clientes e inversionistas mediante un servicio personalizado, profesional, transparente y sostenible, en un ambiente que favorezca la conciliación entre trabajo, familia y vida personal.	Se busca satisfacer las necesidades de clientes, inversionistas, accionistas, colaboradores y la comunidad, cuidando las relaciones tanto en el ámbito de negocios como en el personal.

2.1 Propósito y Valores

El propósito que impulsa a la empresa es contribuir al bienestar financiero de las personas, empresas e inversionistas de manera cercana, transparente y profesional.

Cercanía	Transparencia	Profesionalismo
Valiéndose de una sólida vocación de servicio y una profunda preocupación por el bienestar de los demás, se cultiva la cercanía como un principio fundamental. Se compromete a escuchar atentamente a los interlocutores y a responder con prontitud a sus necesidades.	Se fomenta el valor de la transparencia como una expresión del compromiso con la verdad. En las relaciones, se hace el esfuerzo por mantener un comportamiento honorable y claro, estableciendo cimientos sólidos basados en la integridad.	Se destaca la lealtad y el compromiso con los objetivos de la compañía, así como la motivación para realizar un trabajo bien hecho.

En Grupo Security, se dispone de una Política de Derechos Humanos que divulga y formaliza el compromiso con el respeto y protección de los mismos. La compañía se compromete con todos sus miembros para garantizar un entorno laboral de convivencia y buen trato, libre de acoso sexual y laboral. Este documento constituye un lineamiento general para las filiales y es adoptado por Securitizadora Security.

3 Información Histórica

La constitución del grupo legal, como sociedad anónima cerrada, tuvo lugar mediante escritura pública el 21 de octubre de 1997, otorgada ante el Notario don Álvaro Bianchi Rosas. La Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Resolución Exenta No 369 fechada el 12 de diciembre de 1997, autorizó su existencia y aprobó los estatutos. El certificado emitido por dicha Superintendencia, que incluye un extracto de los estatutos sociales, fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997, a fojas 31.310 número 25.367, y se publicó en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de diciembre del mismo año.

Securizadora Security S.A. inició sus operaciones en 1997 y emitió su primer bono securitizado en marzo de 2000, respaldado por Contratos de Leasing Habitacional conforme a la ley 19.281. A lo largo de su historia, se han constituido 17 patrimonios separados, manteniendo una gestión activa en cada uno de ellos, confirmando la conclusión exitosa de los patrimonios BSECS 2, BSECS 3, BSECS4 y BSECS7, así como de las series preferentes del BSECS5, BSECS 9, BSECS10 y BSECS 13.

Año	Acontecimiento
2006	a) Grupo Security S.A. suscribió y pagó 1.720 acciones; (b) GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada suscribió y pagó 2.065 acciones; y (c) Factoring Security S.A. vendió y transfirió 2 acciones a Grupo Security S.A. Debido a estas transacciones la sociedad modificó su razón social a "Securizadora Security GMAC-RFC S.A."
2008	Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A. Grupo Security compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en "Securizadora Security S.A."
2015	En una Junta Extraordinaria de Accionistas, se decide realizar un aumento de capital de la Sociedad por M\$ 352.000, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, las cuales se encuentran completamente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015. Como consecuencia, el capital de la sociedad pasa de M\$2.086.071 a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. La Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, aprueba la modificación de estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, mediante la resolución exenta No331.

2016

En una Junta Extraordinaria de Accionistas, se decide llevar a cabo un aumento de capital de la Sociedad por un monto de M\$1.030.112, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, las cuales se hallan completamente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Como consecuencia, el capital de la sociedad pasa de M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, sin valor nominal, totalmente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. La Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, da su aprobación a la modificación de estatutos con fecha 15 de abril de 2016, mediante la resolución exenta No 1151.

En el año 2017, Securitizadora volvió a abrir el mercado de securitizaciones hipotecarias después de casi una década sin emisiones de esta naturaleza, con la primera emisión con cargo a la línea del Patrimonio número 14 de la Sociedad. Desde entonces, Securitizadora se ha mantenido activa, tanto en la emisión de nuevos patrimonios hipotecarios como no hipotecarios.

Durante el ejercicio 2024, la Securitizadora concluyó con éxito la colocación de sus dos primeros patrimonios no hipotecarios, con la colocación del Patrimonio 16 en enero del 2024 y el Patrimonio 17 en noviembre de mismo año.

En los últimos 7 años la sociedad no ha presentado cambios de sus controladores y la sociedad no cotiza sus valores en mercados regulados nacionales ni extranjeros.

En 2024, Grupo Security, controlador de Securitizadora Security, anuncia su fusión de Bicecorp S.A., empresa ligada a la familia Matte. La integración se desarrollará en dos etapas principales: primero, mediante una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA), y posteriormente, con la fusión por incorporación de Grupo Security en Bicecorp. En octubre de 2024, la Fiscalía Nacional Económica aprobó la operación sin condiciones, y en noviembre se cumplieron las condiciones suspensivas, permitiendo que la integración avance conforme a lo previsto. Se espera que tanto la OPA como la fusión entre Bicecorp y Grupo Security se concrete durante el 2025.

4 Descripción del negocio

La securitización es una operación financiera que conlleva la adquisición y posterior aporte de activos y sus correspondientes flujos de pago (colocaciones hipotecarias, cuentas por cobrar u otro tipo de activos que generen flujos) a un Patrimonio Separado especialmente creado para estos efectos, el cual financia estos activos mediante la emisión y colocación de deuda en la forma de diversas series de bonos securitizados.

La industria de securitización surge como resultado de las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores implementadas en 1994, y se rige por la Ley 18.045 de Mercado de Capitales, así como por las normativas y circulares emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Este servicio posibilita la conversión de flujos futuros generados por activos generalmente ilíquidos en instrumentos de oferta pública. Los Títulos de Deuda de Securitización son emitidos por la Sociedad Securitizadora en diversas series, cada una con estructuras y Clasificaciones de Riesgo distintas. La demanda se centra especialmente en aquellos títulos con grado de inversión, siendo adquiridos principalmente por Inversionistas Institucionales y calificados.

Securitizadora Security destaca como una de las principales empresas en la emisión de bonos securitizados respaldados por financiamiento habitacional, ya sean contratos de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables. No obstante, su actividad no se limita únicamente a este tipo de activos, con un portafolio diversificado que ofrece soluciones innovadoras para responder a las necesidades del mercado, comercializadas bajo la marca Securitizadora Security.

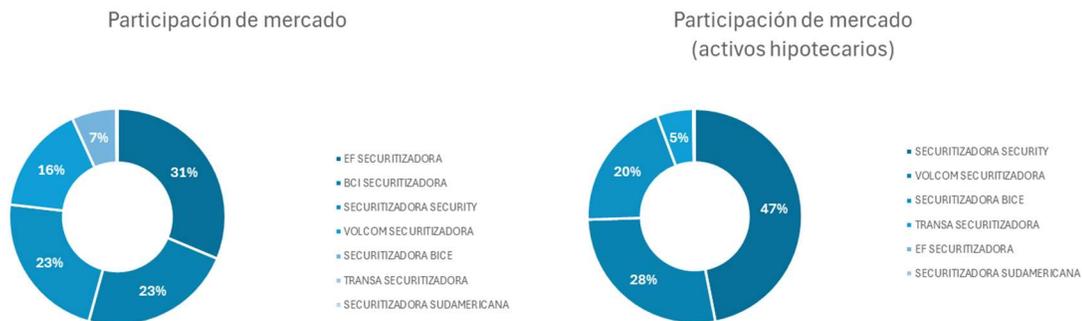
La compañía muestra especial interés en supervisar las gestiones de los administradores primarios para controlar indicadores clave del comportamiento de los activos, como morosidad, prepago y default, entre otros. Esta atención al detalle en todos los activos que administra refuerza su posición en el mercado y la confianza de sus inversionistas.

Servicios	Mercado	Canales de venta
Emisión de Bonos securitizados	Mercado de capitales	Bolsa de Comercio Bolsa Electrónica

4.1 Mercado y Estrategia

La industria la conforman diez Compañías, siendo Securitizadora Security, BCI Securitizadora, EF Securitizadora y Volcom Securitizadora las únicas que han mostrado actividad en los últimos tres años.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de mercado, donde Securitizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria como un todo, y ocupa el primer lugar en la emisión bonos securitizados respaldados por activos hipotecarios.



En el ámbito de acción de Securitizadora Security no se vislumbran cambios regulatorios relevantes en el funcionamiento del mercado de capitales, por lo que no se identifican riesgos que atenten contra la libre competencia.

En consonancia con el compromiso de Grupo Security, la finalidad de la decisión estratégica de Securitizadora es mantener la salud financiera de los Patrimonios Separados bajo su administración. A este respecto, Securitizadora Security S.A. destaca como empresa líder en Chile en emisiones de bonos securitizados; actualmente administra 9 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 3,5 millones en deuda preferente vigente en el mercado institucional chileno.

Para 2025, la meta es consolidar este enfoque estratégico, aprovechando sinergias con otras áreas del Grupo Security para fortalecer la posición de la empresa a largo plazo. La compañía aspira a seguir desarrollando el mercado de la securitización en Chile, con el propósito de seguir siendo una presencia destacada en el mercado financiero.

Securitizadora Security sigue la misma dirección que Grupo Security al fomentar la integración y adaptación a las nuevas tecnologías digitales. También, impulsa el desarrollo y promoción de la innovación, alineándose con uno de los principales enfoques de su controlador. Este busca la eficiencia operativa y el servicio al cliente, abordando de manera eficaz y creativa los desafíos presentes en el entorno empresarial.

El gobierno de Grupo Security está basado en directrices y prácticas institucionales que orientan el desarrollo del negocio hacia un quehacer transparente, con una adecuada gestión y monitoreo de riesgos, y alineado con el propósito y valores corporativos. Estos valores son la columna vertebral de la estrategia de Securitizadora, lo que le ha permitido ganar y mantener la confianza de sus inversionistas.

Adicionalmente, el marco de gobernanza de Securitizadora Security se ajusta a las directrices generales establecidas por su controlador, cumpliendo con la normativa chilena y los lineamientos definidos por los organismos reguladores, como la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

4.2 Canales de venta y atención

Securitizadora Security es un actor clave en el mercado de inversiones institucionales y busca diversificar sus estructuras y sus activos subyacentes para satisfacer las necesidades financieras de sus clientes.

La entidad es una opción confiable para inversionistas institucionales, destacando por su gestión eficiente y enfoque estratégico en la securitización de activos y opera mediante agentes colocadores, enfocándose primordialmente en el servicio al cliente.

Para ello, proporciona las siguientes plataformas de atención:

Canales digitales:

- Sitio web institucional www.inversionessecurity.cl
- Canales de autoatención

Centro de llamados:

- Casilla de atención electrónica (sacinversiones@security.cl)
- Mesa central Grupo Security 2258 4400

5 Principales cifras e indicadores

Al concluir el ejercicio financiero del año 2024, Securitizadora Security S.A registró una utilidad de \$569 millones. Este desempeño favorable se atribuye en gran medida a los ingresos generados por la Administración Maestra y Coordinación General de los Patrimonios Separados, y a la estructuración de nuevos patrimonios. Durante el 2024, tres patrimonios concentraron más del 10% de los ingresos de la compañía.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2015 a diciembre de 2024 en miles de pesos donde se muestra la evolución de la compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Resumen de evolución de estados financieros

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	359.589	1.210.459	9.015.050	25.208.316	34.538.881	27.081.635	33.904.514	25.348.494	5.766.585	6.822.635
Otros Activos	837.704	977.305	700.078	19.006	49.799	11.048	19.818	270.661	312.526	280.803
Activo Fijo	78.581	69.700	61.892	54.455	107.450	104.255	11.991	7.901	5.401	5.425
Total Activo	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938	33.936.323	25.627.056	6.084.512	7.108.863
Pasivos Corrientes	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933	19.409.974	29.253.734	19.586.055	251.097	414.463
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	392.107	803.274	520.632	570.693	311.063	439.696
Patrimonio	1.170.370	2.002.631	2.874.219	4.469.131	5.585.090	6.983.690	4.161.957	5.479.308	5.522.352	6.254.704
Total Pasivo	1.275.874	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938	33.936.323	25.636.056	6.084.512	7.108.863
Resultado de explotación	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757	2.725.702	865.835	1.624.601	591.880	1.496.392
Resultado fuera de explotación	80.478	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163	-1.471.040	-627.406	-865.796	-516.833	-899.843
Resultado antes de Impuesto	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594	1.254.662	238.429	758.805	75.047	596.549
Impuesto a la Renta	191.609	138.483	-278.067	-679.713	-393.336	-285.434	113.045	156.746	125.395	-27.367
Resultado del ejercicio	-338.664	-197.851	871.588	2.003.867	1.232.258	969.228	351.474	915.551	200.442	569.182

6 Situación de control

Securizadora Security S.A. es una sociedad anónima especial de giro exclusivo, constituida con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Según las participaciones accionarias referidas, Securizadora Security S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Salvo los accionistas directos de la Sociedad individualizados a continuación, no existen personas naturales o jurídicas que sean titulares del 10% o más de las acciones de Securizadora Security S.A.

Grupo Security, sociedad controladora indirecta de Securizadora Security, es una empresa que no tiene controlador o grupo controlador, en los términos señalados en el artículo 97 del Título XV de la Ley de Mercado de Valores. Un grupo de accionistas, que en conjunto representan 73,2% de la propiedad de Grupo Security, ha participado en la administración del Grupo desde su fundación en 1991. A la fecha, no se ha formalizado ningún pacto de actuación conjunta.

Accionistas de Securizadora Security

Accionista	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Participación
Inversiones Previsión Security Ltda	76.769.870-0	10.333	10.333	99,96%
Capital S.A.	96.905.260-1	4	4	0,04%

Los títulos acciones de Securizadora Security S.A. corresponden a una única serie.

Pago de dividendos e información estadística

Securizadora no cuenta con una Política de Dividendos establecida.

Dividendos pagados

Año	2021	2022	2023	2024
Dividendo Provisorio MM\$	0	0	0	0
Dividendo definitivo MM\$	2.900	0	0	0
Monto total MM\$	2.900	0	0	0
Porcentaje de la utilidad	299%	0	0	0
Valor por acción	280.545	0	0	0

Transacciones en bolsa

Securizadora no realiza transacciones en bolsa.

7 Otros Valores emitidos

(NCG 461 2.3.5)

A la fecha la Sociedad tiene vigentes los siguientes Patrimonios Separados.

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-5	<p>Constituido el 9 de julio de 2003 y modificado mediante escritura pública complementaria del 28 de agosto de 2003, todos los documentos otorgados en la Notaría de Santiago por don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por mutuos hipotecarios endosables, mayormente otorgados por Penta Hipotecario S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 341, en fecha 9 de septiembre de 2003. El 10 de marzo de 2004, se añadió al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando el adecuado aporte de activos al Patrimonio Separado BSECS-5. La emisión, por un monto total de UF 341.200, distribuidas entre UF 320.000 para la Serie A1 Preferente, UF 6.000 para la Serie B1 Subordinada y UF 15.200 para la Serie C1 Subordinada, se encuentra totalmente colocada.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 las series A1 y B1 han sido canceladas en tiempo y forma y el monto nominal vigente de la serie C1 asciende a UF 49.318.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-6	<p>Constituido mediante contrato general de emisión del 23 de enero de 2004, posteriormente modificado por escritura pública del 13 de febrero de 2004 y el contrato especial de emisión con fecha 23 de enero de 2004, el cual fue modificado y complementado por escrituras públicas de 13 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2004 y de 4 de mayo de 2004, todas ellas otorgadas en la Notaría de Santiago por don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados íntegramente por Inmobiliaria Mapsa S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 367, en fecha 23 de febrero de 2004. El 7 de octubre de 2004, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-6. La emisión, por un monto total de UF 856.800, distribuidas entre UF 321.500 para la Serie A1 Preferente, UF 452.500 para la Serie AA1 Preferente, UF 31.000 para la Serie B1 Subordinada y UF 51.800 para la Serie C1 Subordinada, se encuentra totalmente colocada.</p> <p>Con fecha 26 de junio de 2026 se celebró una Junta General de Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización la cual se redujo a escritura pública con fecha 28 de junio de 2024 en la notaría de doña Maria Angélica Galan Bauerle. En aquella Junta se acuerda modificar la Tabla de Desarrollo de la serie AA1 preferente, aumentando el número de cupones desde 86 cuotas trimestrales a 102 cuotas trimestrales de manera que la última cuota venza el 1 de octubre de 2029. Así mismo, se acordó aplazar el pago de las series B1 y C1 subordinadas a la misma fecha de término de la serie AA1 preferente.</p> <p>Con fecha 2 de julio de 2024 se procedió a efectuar la escritura de modificación del Contrato Particular de Emisión entre esta Securitizadora y el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, en la cual se perfeccionan los acuerdos adoptados en la referida Junta de Tenedores de Bonos.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024, la serie A1 ha sido cancelada en tiempo y forma. El monto nominal colocado vigente de la serie AA1 asciende a UF 24.436, de la serie B1 a UF 108.466 y el de la serie C1 a UF 181.243.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-9	<p>Constituido mediante contrato de emisión de fecha 13 de diciembre de 2006, posteriormente modificado por escritura pública del 31 de enero de 2007 y complementado por escrituras de 27 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 495, en fecha 6 de marzo de 2007. El 5 de noviembre de 2007, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9. La emisión, por un monto total de UF 731.500, se distribuye entre UF 578.500 para la Serie A1 Preferente, UF 52.200 para la Serie B1 Subordinada, UF 27.400 para la Serie C1 Subordinada, UF 20.400 para la Serie D1 Subordinada, UF 22.000 para la Serie E1 Subordinada y UF 31.000 para la Serie F1 Subordinada, encontrándose totalmente colocadas.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 la serie preferente, la serie B1 y C1 se han cancelado completamente. El monto nominal de la serie de la serie D1 es de UF 41.839, de la serie E1 de UF 57.047 y el de la serie F1 de UF 255.961.-</p>
BSECS-10	<p>Constituido mediante contrato de emisión de fecha 12 de julio de 2007, ante el Notario Público Señor Enrique Morgan Torres, modificado por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el Notario Público Señor René Benavente Cash. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el No 510, en fecha 16 de agosto de 2007. El 20 de febrero de 2008, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-10. La emisión, por un monto total de UF 1.226.000, se distribuye entre UF 863.000 para la Serie A Preferente, UF 141.000 para la Serie B Subordinada, UF 45.000 para la Serie C Subordinada, UF 18.000 para la Serie D Subordinada, UF 46.000 para la Serie E Subordinada y UF 113.000 para la Serie F Subordinada, encontrándose todas las series totalmente colocadas.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 las series de la serie A, B, C, D y E se cancelaron íntegramente en tiempo y forma. La serie F tiene un monto nominal colocado vigente de UF 207.326.-.</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-11	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 16 de octubre de 2007, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de noviembre de 2007. La emisión, por un monto total de UF 599.000, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 518, en fecha 29 de noviembre de 2007. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión se fusionó con el patrimonio separado BSECS9 el 6 de junio de 2008, según certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, donde consta la presentación de todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.</p>	Fusionado con BSECS-9
BSECS-12	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión, por un monto total de UF 494.600, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 586, en fecha 14 de mayo de 2009. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión se fusionó con el patrimonio separado BSECS9 el 1 de junio de 2009, según el certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, donde consta la presentación de todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.</p>	Fusionado con BSECS-9
BSECS-13	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 4 de marzo de 2009, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 14 de abril de 2009. La emisión, por un monto total de UF 960.000, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 582, en fecha 27 de abril de 2009. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B, C y D fueron cancelados en tiempo y forma. El monto nominal vigente de serie E es de UF 3.957 y el de la serie F de UF 222.364-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-14	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 22 de junio de 2017, otorgado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y corregido mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 30 de agosto de 2017. La emisión, inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 866 el 6 de septiembre de 2017, cuenta con un monto total de UF 3.000.000.</p> <p>La primera escritura de colocación, por UF 849.000, está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa otorgados por Inmobiliaria Casanuestra S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. Asimismo, se constituye con Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.</p> <p>El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 7 de marzo de 2018.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 1.685.756, de la serie B de UF 348.762, de la serie C de UF 28.740 de la serie D de UF 19.253 de la serie E de UF 19.339 y el de la serie F de UF 78.487.-</p>
BSECS-15	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 4 de septiembre de 2020, otorgado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securitización por la línea de la misma fecha antes mencionada. Esta escritura fue modificada mediante escritura de modificaciones a la escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de securitización por línea, otorgada en la misma Notaría con fecha 7 de octubre de 2020. La emisión, inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1046 el 22 de octubre de 2020, cuenta con un monto total de UF 5.000.000.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 557.876, de la serie B1 de UF 122.994, de la serie C1 de UF 14.114 de la serie D1 de UF 9.073, de la serie E1 de UF 8.065 y el de la serie F1 de UF 28.620.-</p>

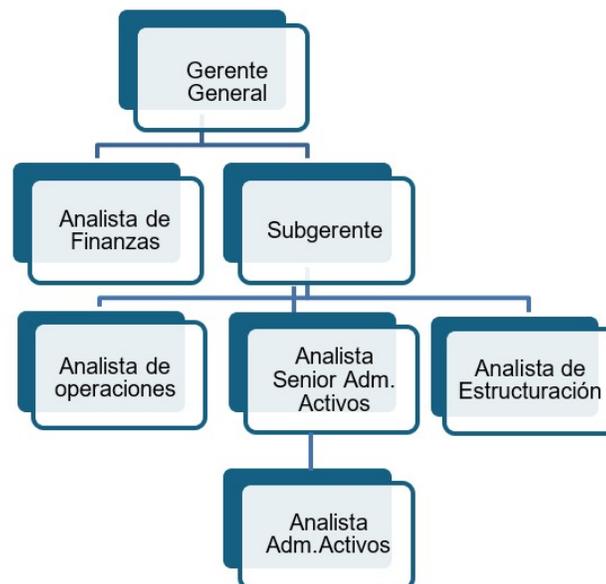
Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2024
BSECS-16	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 28 de noviembre de 2023, otorgado en la Notaría de Santiago de don Evaldo Rehbein Utreras, y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securitización por la línea de la misma fecha antes mencionada. Esta escritura fue modificada mediante escritura de modificaciones a la escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de securitización por línea, otorgada en la misma Notaría con fecha 19 de diciembre de 2023. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1160 el 1 de diciembre de 2023. La Línea tiene un monto total de emisión de \$60.000.000.000 y la primera emisión cuenta con dos series, una serie A1 preferente por \$18.500.000.000 y una serie subordinada por \$4.000.000.000.-,</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de \$15.523.085.450 y la serie B1 tiene un saldo nominal vigente de \$4.296.388.800</p>
BSECS-17	<p>Constituido por contrato de emisión de Títulos de Deuda de Securitización de fecha 11 de noviembre de 2024, otorgado en la Notaría de Santiago de don Evaldo Rehbein Utreras. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1195 el 14 de noviembre de 2024. La emisión cuenta con tres series en dólares: una serie A preferente por US\$27.000.000 y dos series subordinadas B y C por un valor de US\$20.000.000 y US\$19.000.000, respectivamente.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2024 el monto nominal colocado vigente de las series emitidas no ha sufrido alteraciones debido a que su primer evento de capital ocurre con fecha 1 de enero de 2025.</p>

8 Estructura corporativa

La estructura organizacional de Securitizadora fue establecida por el Grupo Security. Este diseño incluye un centro corporativo de servicios compartidos, con el propósito de proporcionar directrices estratégicas y mejorar las prácticas dentro de la organización. Además, busca potenciar sinergias entre las diversas entidades del Grupo y ofrecer un servicio de excelencia a los clientes.

Directorio							
Gerencia general							
La gestión operativa y estratégica del se centra en la definición y planificación de metas conjuntas con las diversas empresas que lo conforman. Esta labor se realiza con el propósito de establecer objetivos alineados y coherentes, reportando directamente al Directorio del Grupo.		Garantizar el cumplimiento efectivo de los objetivos estratégicos de crecimiento y desarrollo implica una participación directa en la gestión financiera y comercial de las distintas áreas de negocio.			Participar activamente en la mayoría de las sesiones de Directorio de las compañías, así como en los comités comerciales, de gastos y de áreas de servicios corporativos, constituye instancias fundamentales para la coordinación efectiva de las gerencias de las empresas del Grupo.		
Gerencias Corporativas							
Finanzas y Gestión Corporativa	Cultura Corporativa	Servicios	Tecnologías de la Información	Contraloría y Riesgos	Digital y Datos	Asuntos Corporativos	Estudios

Estructura de Gobierno de Securitizadora



9 Gobierno Corporativo

9.1 Directorio

El Directorio es el máximo órgano de Gobierno Corporativo de Securitizadora Security y participa en la gestión integral de la Compañía, además de ejercer el control y evaluar las prácticas relacionadas con la gobernanza.

Además, asume la responsabilidad directa de establecer, incentivar, sancionar y supervisar la implementación de los valores corporativos que caracterizan a la Compañía, asegurando que estos principios complementen los objetivos estratégicos de la organización.

El Directorio de Grupo Security se mantiene en comunicación constante con las áreas corporativas y promueve conexiones con la Alta Dirección de cada filial. Estas interacciones fortalecen la eficacia en el ejercicio de funciones y permiten al Directorio mantenerse debidamente informado sobre los avances, desafíos y oportunidades en diversas líneas de negocio.

La estructura organizacional de Grupo Security se adapta a cada filial, garantizando así la entrega de información relevante respaldada por parámetros específicos. La supervisión sólida de la Alta Dirección, el control interno, el monitoreo de riesgos, las auditorías externas e internas, la supervisión de filiales y el asesoramiento externo son elementos clave que refuerzan las prácticas de gobierno corporativo en la organización.

Estas medidas contribuyen a mantener un ambiente de transparencia, rendición de cuentas y eficacia en la toma de decisiones tanto en Grupo Security como en el negocio de Securitizadora.

El Directorio está compuesto por cinco hombres, todos de nacionalidad chilena. La mayoría de ellos tiene más de 51 años y cuentan con una media de asistencia del 85%. En cuanto a diversidad e inclusión, ninguno de ellos vive en situación de discapacidad. Además, no hay miembros independientes.

Principales actividades del Directorio	1. Revisión de resultados mensuales
	2. Análisis de nuevos negocios
	3. Análisis de auditorías internas y externas
	4. Observación de la gestión del mes
	5. Evaluación de la industria
	6. Análisis del cumplimiento normativo
	7. Prevención de lavado de activos
	8. Revisión de riesgos financieros y no financieros
	9. Observación de los temas de ciberseguridad

Miembro del Directorio	Fecha de nombramiento reelección	Profesión y oficio	Cargo	Calidad	Titular/ Suplente
Alejandro Alzérrecá Luna	22/4/2024	Licenciado en Ciencias Económicas	Presidente	No Independiente	Titular
Juan Pablo Cofre Doughtac	22/4/2024	Ingeniero Civil Industrial	Director	No Independiente	Titular
Rodrigo Guzman Leyton	22/4/2024	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Alberto Oviedo Obrador	22/4/2024	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Christian Sinclair Manley	22/4/2024	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular

Números de Directores por rango etario	Hombres	Mujeres
Más de 70 años	0	0
Entre 61 y 70 años	3	0
Entre 51 y 60 años	2	0
Entre 41 y 50 años	0	0

Antigüedad	Hombres	Mujeres
Más de 12 años	1	0
Entre 9 y 12 años	0	0
Más de 6 y menos de 9 años	0	0
Entre 3 y 6 años	0	0
Menos de 3 años	4	0

Securitizadora Security no realizó análisis sobre las habilidades y experiencia de su máximo órgano de gobierno, por lo tanto, no cuenta con una matriz de habilidades y experiencia de sus directores. Tampoco ha implementado un procedimiento de evaluación colectiva para su Directorio.

Con el propósito de asegurar que los nuevos directores adquieran los conocimientos esenciales para desempeñar diligentemente sus funciones, Grupo Security y sus filiales han establecido un Procedimiento de Inducción de Nuevos Directores.

Estas reuniones abordan temas como el propósito de la Compañía, valores corporativos, objetivos estratégicos, negocios de la empresa, desempeño económico y financiero, riesgos materiales, gobierno y políticas corporativas, sostenibilidad y grupos de interés, entre otros aspectos relevantes.

Securitizadora Security dispone de un presupuesto específico destinado a la contratación de asesorías externas. Este presupuesto está a disposición del Directorio en su totalidad. En 2024, no se registraron solicitudes de capacitación o asesorías específicas por parte del

Directorio. Por otra parte, la revisión de los Estados Financieros de la compañía estuvo a cargo de EY Servicios Profesionales de Auditoría SpA., lo que implicó un desembolso anual de CLP 1.878.360.

Durante 2024, los directores de Securitizadora Security recibieron formación de asesores externos financiada por Grupo Security. Las sesiones de capacitación se centraron en aspectos clave del proyecto de Ley de Protección de Datos Personales y la nueva Ley de Delitos Económicos, en las que se abordó su relevancia e impacto en los procesos de la compañía. Además, se realizaron capacitaciones sobre la estrategia de Ciberseguridad de Grupo Security.

Los estatutos establecen que el Directorio debe reunirse al menos una vez al mes de manera ordinaria. Sin embargo, se pueden programar reuniones extraordinarias convocadas por el Presidente, según lo estipulado por la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, con notificación previa mediante carta certificada u otro medio de comunicación escrita.

Las reuniones ordinarias del Directorio se programan al inicio del año y, antes de cada reunión, se envía un recordatorio y la tabla de contenidos. Este proceso asegura una adecuada planificación y preparación para las reuniones, facilitando una discusión informada y eficiente en el Directorio.

La participación de los directores puede ser de manera presencial o a través de videoconferencia, explicitándose en el acta de cada reunión la modalidad en la que se presentaron cada uno de los directores.

Durante el 2024, el Directorio de Securitizadora celebró un total de 17 sesiones, de las cuales 12 fueron ordinarias y 5 extraordinarias.

12 Sesiones ordinarias
5 Sesiones extraordinarias
85% Asistencia
1 hora Promedio de duración

Nota: Tiempo contabilizado sobre la base del tiempo de las sesiones mensuales del directorio.

Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la realización de cada sesión de Directorio, el secretario propone un acta, la cual es revisada por los directores. Una vez que se hayan incorporados cualquier tipo de observación, el acta es firmada y remitida al Gerente

General. Las actas firmadas están a disposición de los Directores en los respectivos libros de la compañía.

Securizadora no posee un Comité de Directores, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas. Sin embargo, para desempeñar su función como máximo órgano de gobernanza, el Directorio de Grupo Security cuenta con los comités de Riesgo Operacional y Cumplimiento, así como el de Créditos y Compensaciones que apoyan el trabajo de Securizadora.

Estos lo integran miembros del Directorio y ejecutivos principales de Grupo Security, asegurando así una estructura que contribuye a la supervisión y gestión efectiva de las áreas clave de riesgo y cumplimiento en la organización.

En la Junta Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 22 de abril de 2024, se estableció que los Directores no recibirán remuneraciones durante el ejercicio 2024. De manera similar, para el ejercicio 2023, los Directores tampoco recibieron remuneraciones.

Los Ejecutivos principales de la sociedad y los Directores no poseen participación en la propiedad de su controlador.

9.2 Alta Administración

La alta administración de Securizadora, está compuesta por un destacado grupo de profesionales, altamente capacitados, quienes se encargan de liderar a sus colaboradores en la creación de soluciones financieras para sus clientes.

Integrantes de la Alta Administración

Ejecutivos principales				
Nombre	Cargo	Rut	Profesión	Fecha
 Fiorella Battilana Ferla	Gerente General	22.969.140-6	Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú. Magister en Finanzas, Universidad de Chile.	01.03.2021
 Eduardo Ramírez Gutiérrez	Subgerente de Estructuración Financiera y Administración de Activos	9.982.361-5	Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral. Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad Católica de Chile	02.01.2002

9.3 Remuneraciones y planes de incentivos

La Compañía implementa una Política de Compensaciones definida por el Grupo Security, la cual se somete anualmente a la revisión del Comité de Compensaciones del Directorio. Es importante destacar que este instrumento no requiere la aprobación de los accionistas.

En cuanto a los montos de las remuneraciones, la compañía realiza contratos con estudios salariales externos, los cuales proporcionan información actualizada sobre las tendencias y cifras predominantes de los sueldos en el mercado.

Evolución de la remuneración de la Alta Administración

	2022	2023	2024
Remuneración agregada de la Alta Administración (\$MM)	139,6	197,6	279,0
Porcentaje de participación en la propiedad	0%	0%	0%

Además, Securitizadora cuenta con un Modelo de Incentivos que abarca al Gerente General, a sus homólogos en las filiales, así como a los gerentes de áreas corporativas, divisionales, de apoyo y subgerentes. Los objetivos principales de este esquema de incentivos son la atracción y retención del talento, la alineación de los bonos con el crecimiento de utilidades y el ROE (Return on Equity), y proporcionar al Directorio una metodología de revisión continua para asegurar la coherencia entre la estrategia de la compañía y los objetivos de los ejecutivos. Asimismo, busca ajustar los bonos al mercado y exigir un crecimiento mínimo anual en las utilidades.

El plan de incentivos se somete a revisiones continuas para adaptarse a las necesidades del entorno, y su implementación se alinea con la Política de Compensaciones de Grupo. El Directorio delega en el Comité de Compensaciones de Grupo la estrategia de incentivos, dentro de los respectivos presupuestos y procesos de negocios. Este comité, a su vez, puede delegar en la administración la definición de los incentivos del Rol General y Comercial.

Modelo de incentivos			
Grupo	Empresa	Área	Individual
Indicadores cuantitativos: Financieros, comerciales, de riesgo, de calidad de servicio y de proyectos estratégicos.			
Indicadores cualitativos: Encuestas Great Place to Work y Evaluación Sello Security.			

10 Gestión de los conflictos de interés

Como filial del Grupo Security, Securitizadora Security gestiona de manera integral los conflictos de interés mediante una política que se aplica a todos sus miembros, desde directores hasta accionistas. Los principios fundamentales de probidad, responsabilidad, transparencia, comunicación, abstención e independencia guían las acciones individuales. Esto implica la presentación anual y actualizada de la Declaración de Intereses, la consulta en casos de duda, la abstención en decisiones vinculadas a intereses personales y la pronta declaración de cualquier conflicto.

La empresa cuenta con una serie de documentos y manuales, como el Código de Ética, el Manual de Conducta y la Política de Manejo de Conflictos de Interés, entre otros. El cumplimiento de lo establecido en estos documentos es obligatorio para todos los miembros de la organización. Además, la empresa dispone de un Modelo de Prevención de Delitos y mantiene actualizada una declaración de conflictos de interés de colaboradores y directores.

La Compañía se reserva el derecho de tomar medidas disciplinarias y judiciales en caso de incumplimiento. Con un enfoque en la buena fe y la fundamentación razonable, las denuncias pueden realizarse mediante canales específicos como el Canal de Denuncias, dirigirse a jefaturas o contactar a cumplimentocorporativo@security.cl. Esta política robusta garantiza la integridad y una gestión transparente de los conflictos de interés en toda la organización.

11 Gestión de riesgos

Para Grupo Security, la gestión de riesgos es crucial en el proceso de creación de valor en la relación con sus grupos de interés y en alcanzar la rentabilidad esperada por sus accionistas. Este proceso considera un sistema integral que aplica tanto al holding como a sus filiales, basado en las mejores prácticas internacionales, tales como COSO, COBIT e ISO, entre otras.

La Política de Control y Seguimiento de Riesgos definida por el Directorio de Grupo reconoce que una gestión efectiva de los riesgos, tanto propios como los de sus filiales, contribuye a la sostenibilidad a largo plazo, fortalece la toma de decisiones estratégicas y respalda la confianza de sus grupos de interés en la solidez y estabilidad de Grupo. Así, establece un enfoque orientado a asegurar la continuidad del negocio y optimizar los resultados financieros en un entorno empresarial dinámico y desafiante.

Esta política establece directrices para que las filiales, incluida Securitizadora Security, integren formalmente la gestión de riesgos en su gobierno corporativo, incluyendo la identificación, categorización, evaluación y ponderación de impacto y probabilidad de

ocurrencia. Además, define el uso de indicadores y la implementación de medidas de control, que contemplan un monitoreo constante y su reporte al Directorio de Grupo, con el fin de garantizar el cumplimiento normativo, la gestión de capital y la mejora en la toma de decisiones. De esa forma, el control y seguimiento de riesgos enfocados al Gobierno Corporativo de Grupo Security y Filiales, es una guía para gestionar, monitorear y coordinar las tareas esenciales para la gestión de riesgos; mediante un esquema sistemático basado en tres líneas, estableciendo una estructura de roles y responsabilidades que facilita principalmente una efectiva identificación, control y seguimiento de riesgos, implementación de indicadores, y definición de planes de acción para corregir las desviaciones.

El proceso de gestión de riesgos se apoya en tecnología que permite consolidar estructuralmente la información, automatizando actividades, confeccionando dashboards y reportes a requerimientos de cada filial para comunicar a la administración, la plataforma tecnológica corresponde a un GRC (Governance Risk and Compliance). La información es actualizada permanentemente y se comunica periódicamente (mensual) a las filiales, al Comité de Directores y Directorio de Grupo.

11.1 Gobernanza de los riesgos

Con el objetivo de asegurar la eficiencia en el control y gestión de riesgos, se establecen roles conforme al Modelo de Tres Líneas. La definición precisa de estos facilita el avance efectivo de tareas, asegurando coherencia con otras actividades de la empresa.

Modelo de tres líneas		
Objetivo: definir responsabilidades y garantizar la eficiencia en el control y gestión de riesgos		
Primera línea	Segunda línea	Tercera línea
Compuesta por las líneas de negocio y aquellas que pueden generar riesgos en el desarrollo de sus actividades. Tiene como función asegurar la alineación de los riesgos con el apetito de riesgo aprobado por la Sociedad y dentro de los límites correspondientes. Además, es responsable en forma primaria de gestionar los riesgos e implementar las acciones correctivas para hacer frente a pérdidas, deficiencias de proceso y control.	Está compuesta por las unidades de gestión de riesgo del Grupo y de cada una de las filiales. El rol de esta línea es supervisar, apoyar y controlar las actividades de gestión de riesgo de la primera línea. Esta supervisión garantiza la coherencia con el apetito de riesgo establecido y que las operaciones estén alineadas con los límites y directrices predefinidos. Al tratarse de un mecanismo de control interno, contribuye a fortalecer la resiliencia de la organización ante posibles riesgos.	Está encabezada por Auditoría Interna. Esta unidad es la última responsable de verificar el estricto y eficaz cumplimiento de la política y procesos relativos al control y gestión de riesgos. Su actuación independiente proporciona una capa adicional de garantía para la organización, pudiendo evaluar de manera objetiva los procesos y la identificación de posibles áreas de mejora en la gestión de riesgos.

12 Planes de inversión

Securizadora Security está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión tecnológica. Sin embargo, actualmente no hay ninguna inversión específica aprobada por la Gerencia o el Directorio de la Compañía.

13 Grupos de interés

Grupo Security, junto con Securizadora Security y las demás filiales del conglomerado, dedican especial atención a generar un impacto positivo en los grupos de interés clave para el desarrollo de sus negocios.

Estos incluyen accionistas e inversionistas, colaboradores, clientes, proveedores y la comunidad en general. En este sentido, la Compañía se esfuerza por abordar las necesidades e intereses de cada uno, fundamentándose en el respeto a la dignidad de la persona y los valores corporativos de cercanía, transparencia y profesionalismo.

A continuación, se detallan los grupos de interés de la Securizadora y del Grupo Security.

- **Inversionistas y accionistas:**
Los inversionistas entregan recursos a la Compañía, esperando retornos a cambio. Adicionalmente, los accionistas participan en la dirección del negocio a través de su voto en la Junta de Accionistas, por ejemplo, para la elección del Directorio.
- **Clientes:**
En consonancia con el compromiso con sus inversionistas, mantener la salud financiera de los Patrimonios Separados bajo su administración está en el centro los objetivos estratégicos de la compañía.
- **Colaboradores**
Son el activo más relevantes de la compañía, y uno de los pilares estratégicos del negocio. Su compromiso y talento permiten alcanzar los objetivos estratégicos de la compañía.
- **Comunidad**
En Securizadora Security existe la firme convicción de que al cultivar relaciones sólidas y de confianza con la comunidad, la empresa podrá asegurar resultados positivos y de largo plazo.
- **Proveedores**
Socios estratégicos en el desarrollo de negocios. Con ellos se construyen relaciones de largo plazo, con valores y principios comunes, basadas en el respeto y seguimiento de los conceptos abordados en la Política de Sostenibilidad de Grupo.

Grupo Security y sus filiales cuentan con un modelo de contratación de proveedores que busca la excelencia y la integridad en todas sus etapas. En la evaluación de proveedores, se considera una gama de criterios que incluyen la calidad de sus productos o servicios, la capacidad técnica, certificaciones de calidad, capacidad de adaptación, costos, servicios post venta y garantías, así como aspectos comerciales y económicos relevantes. Durante 2024, solo un proveedor concentró más del 10% de las compras efectuadas en el periodo.

14 Propiedades e instalaciones

Securitizadora Security posee equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía es arrendado.

Propiedad	Tipo de uso	Ubicación	Superficie (m2)	Tipo de propiedad
Augusto Leguía 70	Oficinas Centrales	Augusto Leguía 70, piso 15, Santiago	30,48	Arrendado

15 Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades

Securitizadora Security no cuenta con subsidiarias, asociadas ni inversiones en otras sociedades.

16 Enfoque de Sostenibilidad

Para Grupo Security, la sostenibilidad es un pilar fundamental para generar valor a largo plazo. A través de una estrategia alineada con prácticas responsables, se busca equilibrar el crecimiento económico, el bienestar social y la protección del medioambiente, contribuyendo así al desarrollo de una sociedad más equitativa y sostenible. En ese contexto, cuenta con una estrategia de sostenibilidad y gobernanza en la materia, que se fundamenta en pilares y habilitadores que se implementan de manera transversal a todas las filiales del Grupo, incluida Securitizadora Security.

Securitizadora posee una Política Corporativa de Derechos Humanos, la cual se basa en estándares internacionales, como los Principios Rectores sobre las Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas. A través de este documento, Securitizadora Security establece compromisos con sus grupos de interés y con la promoción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

17 Comentarios de los accionistas

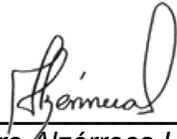
Durante el ejercicio 2024, no hubo comentarios ni proposiciones formuladas por los accionistas de la compañía relativos a la gestión del negocio. Además, la compañía tampoco cuenta con comentarios del Comité de Directores, dado que no cuenta con dicho comité según lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 18.046.

18 Información Financiera

Los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A. y de sus patrimonios separados están disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, <https://www.cmfchile.cl> y en el de la compañía, <https://www.inversionessecurity.cl/informacion-de-interes/securitizadora>.

Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



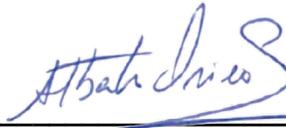
Alejandro Alzérreca Luna
Presidente RUT 7.050.344-1



Juan Pablo Cofre Dognac
Director RUT 10.672.304-4



Rodrigo Guzmán Leyton
Director RUT 9.423.413-1



Alberto Oviedo Obrador
Director RUT 10.382.134-7



Fiorella Battilana Ferla
Gerente General
RUT 22.969.140-6

Índice de contenidos CMF

Indicador	Descripción	Página
Perfil de la entidad		
2.1	Misión, visión, propósito y valores	3
2.2	Información histórica	4
2.3.1	Situación de control	10
2.3.2	Cambios importantes en la propiedad o control	5
2.3.3	Identificación de socios o accionistas mayoritarios	10
2.3.4.i	Descripción de serie de acciones	10
2.3.4.ii	Política de dividendos	10
2.3.4.iii.A	Información estadística	10
2.3.4.iii.B	Información estadística	10
2.3.4.iii.C	Información estadística	10
2.3.5	Otros Valores	11
Gobierno Corporativo		
3.1	Marco de Gobernanza	17
3.2.i	Identificación de directorio	19
3.2.ii	Ingresos de miembros	19
3.2.iii	Política de contratación de asesorías	19
3.2.iv	Matriz	19
3.2.v	Inducción	19
3.2.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	24
3.2.vii	Información sobre asuntos ambientales y sociales	26
3.2.viii	Visitas a terreno	20
3.2.ix	Evaluación de desempeño	19
3.2.ix.a	Áreas de perfeccionamiento	20
3.2.ix.b	Barreras de diversidad	19
3.2.ix.c	Asesorías independientes para definir mejoras o áreas de perfeccionamiento	19
3.2.x	Número de reuniones	20
3.2.xi	Situaciones de crisis	20
3.2.xii	Acceso a información remoto	21
3.2.xii.a	Actas de las sesiones	20
3.2.xii.b	Minutas de las sesiones	20
3.2.xii.c	Canal de denuncias	23
3.2.xii.d	Texto definitivo de cada acta	20
3.2.xiii	Conformación del directorio	19
3.2.xiii.a	Directores, por sexo	18
3.2.xiii.b	Directores, por nacionalidad y sexo	18
3.2.xiii.c	Directores, por rango de edad y sexo	19
3.2.xiii.d	Directores, por antigüedad y sexo	19

3.2.xiii.e	Directores en situación de discapacidad, por sexo	18
3.2.xiii.f	Brecha salarial (media y mediana)	21
3.3.i	Descripción de comités	21
3.3.ii	Integrantes de comités	21
3.3.iii	Ingresos por comité	21
3.3.iv	Principales actividades	21
3.3.v	Asesorías	21
3.3.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	21
3.3.vii	Reporte al directorio	21
3.4.i	Identificación de ejecutivos principales	21
3.4.ii	Remuneraciones	21
3.4.iii	Planes de compensación	21
3.4.iv	Participación en la propiedad	21
3.6	Gestión de riesgos	23
Estrategia		
4.3	Planes de inversión	25
Modelo de negocios		
6.1.i	Naturaleza de productos y/o servicios de la entidad	6
6.1.ii	Competencia	7
6.1.iii	Marco legal	6
6.1.iv	Entidades reguladoras	6
6.1.v	Grupos de interés	25
6.1.vi	Afiliación a gremios	6
6.2.i	Principales bienes y servicios	6
6.2.ii	Canales de venta y distribución	8
6.2.iii	Proveedores que representan el 10% del total de compras	26
6.2.iv	Clientes que representen el 10% del ingreso	9
6.2.v	Marcas utilizadas	6
6.2.vi	Patentes de propiedad	6
6.2.vii	Licencias, franquicias, royalties y/o concesiones de propiedad	6
6.2.viii	Otros factores relevantes al negocio	6
6.3	Grupos de interés	25
6.4.i	Características de las principales propiedades	26
6.4.ii	Descripción de áreas de concesión y/o terrenos	26
6.4.iii	Tipo de contrato de las propiedades	26
6.5.1.i	Individualización	26
6.5.1.ii	Capital suscrito y pagado	26
6.5.1.iii	Objeto social	26
6.5.1.iv	Nombre directores/administradores	26
6.5.1.v	Porcentaje de participación y variación	26
6.5.1.vi	Porcentaje que representa la inversión	26
6.5.1.vii	Nombre de administradores con cargos en la casa matriz	26

6.5.1.viii	Relaciones comerciales	26
6.5.1.ix	Actos y contratos	26
6.5.1.x	Cuadro de propiedad	26
6.5.2.i	Individualización y naturaleza jurídica de entidades que representen más del 20%	26
6.5.2.ii	Porcentaje de participación	26
6.5.2.iii	Descripción actividades	26
6.5.2.iv	Porcentaje que representan las inversiones	26
Comentarios de Accionistas		
10	Comentarios de accionistas	27

Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



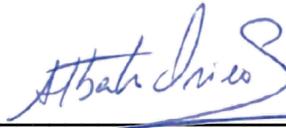
Alejandro Alzérreca Luna
Presidente RUT 7.050.344-1



Juan Pablo Cofre Dognac
Director RUT 10.672.304-4



Rodrigo Guzmán Leyton
Director RUT 9.423.413-1



Alberto Oviedo Obrador
Director RUT 10.382.134-7



Fiorella Battilana Ferla
Gerente General
RUT 22.969.140-6

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Securizadora Security S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de la Securizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.



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

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

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Milleo', written in a cursive style.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
Santiago, Chile

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales por Función	2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo	5
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad	6
2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados.....	7
3. Efectivo y equivalentes al efectivo	29
4. Otros activos financieros corrientes	29
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	30
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	31
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente	31
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos	32
9. Activos intangibles	35
10. Propiedades, planta y equipo Neto	37
11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	38
12. Otras provisiones corrientes.....	39
13. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	39
14. Otros pasivos no financieros corrientes	40
15. Ingresos y gastos.....	41
16. Movimientos de patrimonio.....	44
17. Remuneración del directorio	46
18. Medio ambiente	46
19. Política de dividendos.....	47
20. Contingencias, juicio y restricciones	47
21. Cauciones obtenidos de terceros.....	47
22. Sanciones	47
23. Política de administración del riesgo financiero.....	47
24. Hechos relevantes	51
25. Hechos posteriores.....	52
26. Nota adicional según NCG N° 286	53

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	1.226.176	316.935
Otros activos financieros corrientes	(4)	4.499.857	4.371.078
Otros activos no financieros corrientes	(5)	359.334	281.096
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	695.473	706.302
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	1.749	45.218
Activos por impuestos corrientes	(8)	40.046	45.956
Total activos corrientes		<u>6.822.635</u>	<u>5.766.585</u>
Activos no Corrientes			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(9)	280.803	312.526
Propiedades, planta y equipo neto	(10)	5.425	5.401
Total activos no corrientes		<u>286.228</u>	<u>317.927</u>
Total Activos		<u>7.108.863</u>	<u>6.084.512</u>
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(11)	6.824	919
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(7)	-	21.608
Otras provisiones corrientes	(12)	40.161	88.094
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(13)	52.201	46.213
Otros pasivos no financieros corrientes	(14)	315.277	94.263
Total pasivos corrientes		<u>414.463</u>	<u>251.097</u>
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	439.696	311.063
Total Pasivos No Corrientes		<u>439.696</u>	<u>311.063</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido	(16)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		409.233	135.439
Ganacias (pérdidas) acumuladas		2.351.668	1.893.110
Patrimonio Neto, Total	(16)	<u>6.254.704</u>	<u>5.522.352</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>7.108.863</u>	<u>6.084.512</u>

Las notas adjuntas números 1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

		Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Margen Bruto			
Ingresos de actividades ordinarias	(15)	1.496.392	1.769.349
Costo de ventas	(15)	-	(1.177.469)
Total Margen Bruto		1.496.392	591.880
Otras partidas de operación			
Otros ingresos, por función	(15)	16.967	7.517
Gastos de administración	(15)	(966.387)	(872.147)
Otros gastos, por función	(15)	(2.353)	(60.685)
Pérdidas por deterioro de valor		(37.643)	(28.123)
Ingresos financieros		45.651	23.211
Costos financieros		(1.842)	(1.443)
Diferencia de cambio		560	(5)
Resultados por unidades de reajuste		45.204	414.842
Total otras partidas de operación		(899.843)	(516.833)
Resultado antes de Impuestos		596.549	75.047
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(8)	(27.367)	125.395
Utilidad de actividades continuadas después de impuesto		569.182	200.442
Utilidad (Pérdida) del período		569.182	200.442
Resultado atribuible a			
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		569.182	200.442
Resultado atribuible a participaciones no controladora		-	-
Resultado total		569.182	200.442

Las notas adjuntas números 1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Utilidad (Pérdida) del período	569.182	200.442
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales antes de impuesto renta	375.061	(497.166)
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	(101.267)	134.235
Total de otros resultados integrales	<u>273.794</u>	<u>(362.931)</u>
Resultado integral total	<u>842.976</u>	<u>(162.489)</u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	842.976	(162.489)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
Resultado integral total	<u>842.976</u>	<u>(162.489)</u>

Las notas adjuntas números 1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	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
Ganancia (pérdida)	-	-	-	569.182	569.182
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2024	-	-	-	(170.755)	(170.755)
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	60.131	60.131
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	375.061	-	375.061
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(101.267)	-	(101.267)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	3.468.183	25.620	409.233	2.351.668	6.254.704

	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	498.370	1.478.135	5.470.308
Ganancia (pérdida)	-	-	-	200.442	200.442
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2022	-	-	-	274.664	274.664
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	(60.131)	(60.131)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(497.166)	-	(497.166)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	134.235	-	134.235
Patrimonio al 31 de diciembre de 2023	3.468.183	25.620	135.439	1.893.110	5.522.352

Las notas adjuntas números 1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros .

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	31-12-2024 M\$	31-12-2023 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		1.570.079	21.391.033
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		162.926	163.594
Otros cobros por actividades de operación		147.545	103.534
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(574.191)	(621.786)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar		-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados		(478.459)	(447.369)
Otros pagos por actividades de operación		(24.033)	(27.994)
Intereses pagados		-	(184)
Intereses recibidos		45.651	23.211
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		1.740	
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	1.289
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		851.258	20.585.328
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	(10)	(2.246)	(972)
Compras de activos intangibles	(9)	(654)	(52.098)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(2.900)	(53.070)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		-	54.941
Reembolsos de préstamos		-	(20.382.759)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	(20.287)	(54.941)
Intereses pagados		-	(37.094)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(20.287)	(20.419.853)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		828.071	112.405
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		828.071	112.405
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	316.935	204.530
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	(3)	1.145.006	316.935

Las notas adjuntas números 1 a 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Información de la Sociedad

La sociedad Securitizadora Security S.A. 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 640, 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.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina central (casa matriz) ubicado en la ciudad de Santiago en Augusto Leguía Norte N° 100 Piso 6, comuna Las Condes, y su página web es www.securitizadorasecurity.cl.

La Entidad dominante directa de la Sociedad es Inversiones Previsión Security Limitada.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene 7 trabajadores.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Base de presentación

Los presentes Estados Financieros 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 reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

b) Base de presentación (continuación).

- Negocio en marcha

Los presentes Estados Financieros 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 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 de la Sociedad por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2024, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Con fecha 18 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

c) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los Estados Financieros 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.

d) Conversión

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

	31-12-2024	31-12-2023
	\$	\$
Unidad de Fomento	38.416,69	36.789,36
Dólar Observado	996,46	877,12

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

e) Uso de estimaciones y juicio

La información contenida en estos Estados Financieros 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 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, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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

j.1) Vacaciones del personal

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

j.2) Indemnizaciones por años de servicio

La Sociedad no tiene acordado este beneficio contractualmente y, por tanto, no se ha constituido provisión por dicho concepto.

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 1: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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.

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.

l.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:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

- **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.

n) Valorización de instrumentos financieros

Los activos financieros, se reconocerán en los Estados Financieros 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

La Securitizadora 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 actuasen libre y prudentemente.

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 un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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.
- 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.

s) 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.

t) Arrendamiento IFRS16

La Sociedad a partir del 1 de enero de 2019 aplica NIIF16 “Arrendamientos”, esta norma introdujo un modelo de contabilización de los arrendamientos único y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses. Se requiere que un arrendatario reconozca un “activo por derecho de uso” que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un “pasivo por arrendamiento” que representa su obligación para hacer pagos por arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen arriendos que estén dentro del alcance de esta norma.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

u) 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.

v) Cambio contable

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

x) Nuevos pronunciamientos contables

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Asimismo, IAS 8 en su párrafo 28 requiere revelar las normas que han entrado en vigencia en el período y que han sido aplicadas por primera vez, describiendo el impacto que representa en los estados financieros, incluyendo aquellos efectos retrospectivos, según lo dispuesto en cada nueva norma y lo establecido en la propia IAS 8.

Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

Para la presentación de los estados financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los estados financieros de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2024 o fecha posterior. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los estados financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024

IAS 1 Presentación de Estados Financieros - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

- Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
- Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
- Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IFRS 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que este conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IAS 7 e IFRS 7 - Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los Estados Financieros de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Nuevos Pronunciamientos Contables con Aplicación Después 2025

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7	Mejoras anuales a las IFRS	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio - Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a IAS 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

IFRS 9 e IFRS 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

- Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
- Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
- Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
- Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario reexpresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza

En diciembre de 2024, el Consejo emitió las enmiendas a IFRS 9 Instrumentos Financieros y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, que:

1. Aclaran la aplicación de los requisitos del concepto de “uso propio”.
2. Permiten la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura.
3. Agregan nuevos requisitos de revelaciones para permitir a los inversores entender el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

Las enmiendas entrarán en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2026 o después. Se permite la adopción anticipada, pero la misma debe ser revelada. Las aclaraciones sobre los requisitos de “uso propio” deben aplicarse retrospectivamente, pero las directrices que permiten la contabilidad de cobertura deben aplicarse prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas en o después de la fecha de aplicación inicial.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IFRS 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, la Junta emitió la NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (“IFRS 18”) que reemplaza la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una "actividad de negocio principal" de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable NIIF. También se proporciona orientación para determinar descripciones o etiquetas significativas para partidas que se agregan en los estados financieros.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 Ganancias por Acción para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, que ha pasado a denominarse IAS 8 Bases para la Preparación de Estados Financieros. IAS 34 Información Financiera Intermedia ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, la Junta emitió IFRS 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (“IFRS 19”), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad NIIF. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables NIIF.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables NIIF. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad NIIF, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 Estados Financieros Consolidados;
No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables NIIF.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables NIIF

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad NIIF y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad NIIF.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 Segmentos Operativos, IFRS 17 Contratos de Seguro y IAS 33 Ganancias por Acción. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad NIIF que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad NIIF después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho.

Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable NIIF permita o requiera lo contrario.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Caja	70	70
Bancos	83.985	10.263
Cuota fondos mutuos	1.142.121	306.602
Totales	<u>1.226.176</u>	<u>316.935</u>

El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

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	1.078.106
Total				<u>1.142.121</u>

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Numero de Cuotas	Saldo 31-12-23 M\$
Security Plus	C	3.221,3299	95.178,8496	306.602
Total				<u>306.602</u>

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

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de rubro es el siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Bonos Securitizados	4.174.716	3.799.655
Mutuos Hipotecarios	325.141	571.423
Totales	<u>4.499.857</u>	<u>4.371.078</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes (Continuación)

a) El movimiento de los Bonos Securitizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31.12.2024		31-12-2023
	M\$		M\$
Saldo Inicial	3.799.655	Saldo Inicial	4.296.822
Ajuste a mercado	375.061	Ajuste a mercado	(497.166)
Otros movimientos	<u>-</u>	Otros movimientos	<u>(1)</u>
Total	<u>4.174.716</u>	Total	<u>3.799.655</u>

b) El movimiento de los Mutuos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Mutuos	Mutuos
	31.12.2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	571.423	631.822
Pago dividendos o prepago	(339.675)	(108.859)
Provisión IFRS 9	50.367	(9.391)
Interés y reajuste	<u>43.026</u>	<u>57.851</u>
Total	<u>325.141</u>	<u>571.423</u>

Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Saldo	Saldo
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Deudores varios (a)	39.694	44.105
Bienes Recuperados Leasing (b)	<u>319.640</u>	<u>236.991</u>
Totales	<u>359.334</u>	<u>281.096</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes (Continuación)

- a) Corresponde a gasto por mora, seguros por cobrar y otros deudores.
- b) Corresponde a bienes recuperados de operaciones de leasing y mutuos.

Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Administración Maestra Patrimonio Separados (a)	261.287	192.209
Leasing Habitacional	434.186	438.318
Facturas por cobrar	-	13.237
Otras cuentas por cobrar	-	62.538
Totales	695.473	706.302

- 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 y/o semestral 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 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
96.538.310-7	Hipotecaria Security S.A.	-	106
96.905.260-1	Capital S.A.	1.749	10.611
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	-	34.501
	Totales	1.749	45.218

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
96.538.310-7	Hipotecaria Security S.A.	-	657
96.905.260-1	Capital S.A.	-	664
76.452.179-K	Security Internacional SPA	-	20.287
	Totales	-	21.608

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	31.12.2024		31.12.2023	
				Efecto en resultado		Efecto en resultado	
				Monto M\$	(Cargo)/Abono M\$	Monto M\$	(Cargo)/Abono M\$
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	2.815	(1.731)	34.001	(484)
Security Internacional SPA	76.452.179-K	Matriz común	Proyecto ERP	-	-	20.287	-
Security Internacional SPA	76.452.179-K	Matriz común	Pago Gasto ERP	(20.287)	-	-	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	204.515	(204.515)	139.812	(139.812)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros trabajadores	7.359	(7.359)	4.759	(4.759)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Venta Cartera	-	-	19.266.336	116.488
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Pago Gasto Traspasos y Seguros	-	-	(596)	-
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	2.285	(2.285)	-	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Gasto Sobretasa	-	-	34.501	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Arriendo y Seguros	13.009	(13.009)	-	-
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96.515.580-5	Matriz común	Arriendo	-	-	16.220	(16.220)
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz común	Pasajes y Traslados	960	(960)	4.918	(4.918)
Totales				371.838	(68.677)	19.520.238	(49.705)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta

a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Gastos capacitación Sence	4.916	1.712
Iva Credito Fiscal	35.130	44.244
Totales	40.046	45.956

b) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

Activos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.822	1.741
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Amortizaciones	58.834	69.493
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision vacaciones	14.094	12.477
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision varias	2.015	2.015
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision de incobrable	38.027	41.477
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Pérdidas Fiscales	3.192.744	3.183.335
Activos por Impuestos Diferidos	3.307.536	3.310.538
Pasivos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.464	1.458
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a contratos de leasing	388.321	371.481
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a amortizaciones	-	259
Pasivos por Impuestos Relativos a Otros	3.207.152	3.199.375
Pasivos por Impuestos Diferidos	3.596.937	3.572.573
Activo por Impuestos diferidos con efecto en PATRIMONIO	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Inversiones disponibles para la venta	(150.295)	(49.028)
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	(150.295)	(49.028)
Pasivo Neto por Impuesto Diferido	(439.696)	(311.063)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$11.824.976, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 de M\$11.790.130, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

d) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gastos por Impuestos a las Ganancias		
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	
Ingreso (gasto) diferido por diferencias temporarias	(27.367)	125.395
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(27.367)	125.395

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 31.12.2024		Al 31.12.2023	
	Monto M\$	%	Monto M\$	%
Resultado antes de impuesto	596.549		75.047	
Provisión impuesto a la renta	161.068	27%	20.263	27%
Otras diferencias permanentes	(133.701)	-22,4%	(145.658)	-194,1%
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	27.367	4,6%	(125.395)	-167,1%

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

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 ejercicios informados.

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	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

	31.12.2023		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(90.999)	958
Proyecto ERP	314.186	(2.618)	311.568
Licencias	4.339	(4.339)	-
Totales	410.482	(97.956)	312.526

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 1/1/2024	311.568	958	-	312.526
Adiciones	654	-	-	654
Amortización	(31.419)	(958)	-	(32.377)
Saldo final al 31/12/2024	280.803	-	-	280.803

	Proyecto ERP neto M\$	Programas Informáticos neto M\$	Licencias neto M\$	Total Activos Intangibles neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2023	262.088	8.573	-	270.661
Adiciones	52.098	-	-	52.098
Amortización	(2.618)	(7.615)	-	(10.233)
Saldo final al 31/12/2023	311.568	958	-	312.526

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 10 - Propiedades, planta y equipo

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

	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

	31.12.2023		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	25.383	(24.226)	1.157
Muebles de oficina	28.749	(24.505)	4.244
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
Totales	62.156	(56.755)	5.401

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el cuadro de movimientos de propiedad, planta y equipos es el siguiente:

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto	Muebles de oficina neto	Mejoras remodelació neto	Total P. P y neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
	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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 10 - Propiedades, planta y equipo (continuación).

	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 1/1/2023	2.109	5.792	-	7.901
Adiciones	972	-	-	972
Depreciación	(1.924)	(1.548)	-	(3.472)
Saldo final al 31/12/2023	1.157	4.244	-	5.401

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 11 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Proveedores	6.824	919
Totales	6.824	919

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 12 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Provisión de gastos	40.161	88.094
Total	<u>40.161</u>	<u>88.094</u>

Los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

	Totales M\$		Totales M\$
Saldo Inicial al 1/1/2024	88.094	Saldo Inicial al 1/1/2023	10.839
Provisiones constituidas	117.234	Provisiones constituidas	127.752
Liberación de provisiones	(165.167)	Liberación de provisiones	(50.497)
Saldo Final al 31/12/2024	<u>40.161</u>	Saldo Final al 31/12/2023	<u>88.094</u>

Nota 13 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2024 M\$	Saldo 31.12.2023 M\$
Provisión vacaciones del personal	52.201	46.213
Totales	<u>52.201</u>	<u>46.213</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados (Continuación)

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

	Totales		Totales
	M\$		M\$
Saldo Inicial al 1/1/2024	46.213	Saldo Inicial al 1/1/2023	43.684
Provisiones constituidas	14.531	Provisiones constituidas	4.461
Aplicación de provisiones	(8.543)	Aplicación de provisiones	(1.932)
Saldo Final al 31/12/2024	52.201	Saldo Final al 31/12/2023	46.213

Nota 14 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo	Saldo
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Seguros y recaudación	100.094	21.886
Impuesto segunda categoría	615	-
Impuesto único a los trabajadores	36.519	3.333
Imposiciones por pagar	7.294	4.729
Provisión dividendo mínimo	170.755	60.131
Sobretasa patrimonio separados	-	4.184
Totales	315.277	94.263

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 15 – Ingresos y gastos

a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Ingresos		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	162.926	162.655
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	968.448	763.258
Ingresos por intereses activos a Securitizar	48.735	604.014
Venta cartera mutuos	223	-
Venta cartera leasing	-	132.126
Ingresos por adm. de activos	316.060	107.296
Total ingresos	1.496.392	1.769.349

b) Costo de venta

La composición del rubro costo de venta al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Costos		
Préstamos Bancarios	-	(1.150.628)
Otros costos	-	(26.841)
Total costos	-	(1.177.469)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 15 – Ingresos y gastos (Continuación)

c) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Devolución Sobretasa SII	-	301
Utilidad en venta bien recuperado	16.967	7.127
Otros ingresos operacionales		89
Totales	16.967	7.517

d) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Remuneraciones a)	(589.185)	(554.504)
Asesorías b)	(238.365)	(212.332)
Depreciación y amortización	(34.598)	(13.705)
Gastos de informática y comunicaciones	(52.917)	(20.373)
Impuestos, patentes, contribuciones y aportes a la CMF	(13.096)	(43.181)
Gastos por arrendamientos	(12.018)	(20.321)
Gastos generales	(26.208)	(7.731)
Totales	(966.387)	(872.147)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 15 – Ingresos y gastos (continuación).

d) Gastos de administración (Continuación)

- a) Las remuneraciones en gastos del personal corresponden a los gastos devengados en los ejercicios por remuneraciones y compensaciones de saldos a los empleados.

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

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(352.252)	(298.857)
Beneficios a los empleados	<u>(236.933)</u>	<u>(255.647)</u>
Totales	<u>(589.185)</u>	<u>(554.504)</u>

- b) La Sociedad mantiene asesorías servicios corporativos, legales y de auditoría.

e) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
	M\$	M\$
Gastos operacionales	(2.353)	(44.156)
Comisión Custodia IDB	<u>-</u>	<u>(16.529)</u>
Total	<u>(2.353)</u>	<u>(60.685)</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se han pagado dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 abril 2024.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

31.12.2024		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Inversiones Previsión Security Ltda.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

31.12.2023		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Inversiones Previsión Security Ltda.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

Nota 17 - Remuneración del directorio

Los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 18 - 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.

Nota 19 - 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 20 – Contingencia, juicio y restricciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

Nota 21 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen cauciones que informar.

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

Nota 23 - 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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 - Política de administración del riesgo financiero (Continuación)

Cuadro de Liquidez:

	31.12.2024			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 - Política de administración del riesgo financiero (Continuación)

	31.12.2023			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	316.935	-	-	316.935
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.371.078	4.371.078
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	267.984	-	438.318	706.302
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	45.218	-	-	45.218
Total activos Corrientes	630.137	-	4.809.396	5.439.533
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	919	-	-	919
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	21.608	-	-	21.608
Total pasivos corrientes	22.527	-	-	22.527
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-	-	-
Activo menos pasivo	607.610	-	4.809.396	5.417.006

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 - 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 31 de diciembre de 2024 y 2023.

	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

	31.12.2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Bonos Securitizados	-	3.799.655	-	3.799.655
Total	-	3.799.655	-	3.799.655

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 23 - 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 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Nota 24 - Hechos Relevantes

Nota de Integración

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

- b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
 4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024.

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

Con fecha 18 de enero de 2024, Securitizadora Security S.A. colocó la totalidad, esto es, los 1850 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie A1 Preferente (BSECS-16A) de la Primera Emisión efectuada con cargo a la Línea de Títulos de Deuda de Securitización inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 1160 con fecha 1 de diciembre de 2023 (la "Línea"). Los 1850 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie A1 Preferente, cuyo valor total nominal es de \$18.500.000.000 pesos, fueron colocados en un monto total de \$18.378.047.161 pesos chilenos, siendo la tasa promedio de colocación de los mismos de 9%.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, 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 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Con fecha 30 de septiembre se dio termino producto de liquidación el Patrimonio Separado N°7 luego de aprobación de Junta de Tenedores de Bonos.

Con fecha 19 de noviembre de 2024, Securitizadora Security S.A. colocó la totalidad de Bono Securitizado Patrimonio 17, esto es 270 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie A Preferente, cuyo valor total nominal es de USD 27.000.000.-, fueron colocados en un monto total de USD 27.032.694,52.- y a una tasa promedio de colocación de 7,00%, 200 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie B Subordinada, cuyo valor total nominal es de USD 20.000.000.-, fueron colocados en un monto total de USD 20.028.049,66.- y a una tasa promedio de colocación de 10.00%, y 190 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie C Subordinada, cuyo valor total nominal es de USD 19.000.000.-, fueron colocados en un monto total de USD 19.000.000.- y a una tasa promedio de colocación de 0,00%.

Con fecha 30 de diciembre se dio termino producto de liquidación el Patrimonio Separado N°4 luego de aprobación de Junta de Tenedores de Bonos.

Nota 25 - Hechos Posteriores

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 31 de diciembre de 2024

a) Ingresos Ordinarios

a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(182.897)	(1.439.067)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(760.586)	(9.823.679)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(719.132)	(3.950.914)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(498.151)	(5.605.101)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(332.110)	(2.507.621)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	7.064	134.278
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	38.599	376.063
BSECS-16 N.1160 01/12/23	-	1.409.430	1.409.430
BSECS-17 N.1195 14/11/24	-	204.220	204.220

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes	del período	Acumulados al
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(165.855)	(1.256.170)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(537.164)	(9.063.093)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(546.485)	(3.231.782)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(458.545)	(5.106.950)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(384.440)	(2.175.511)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(290.116)	127.214
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	80.807	337.464

Nota: el retiro de excedentes para el 2023 no aplica.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre 2024.

Concepto	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13
Costos de administración	57.392	90.528	180.395	143.084	147.082
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	(100.685)	-	1.701
Pérdidas en liquidación de garantías	-	26.336	-	(2.984)	-
Total	57.392	116.864	79.710	140.100	148.783

Concepto	Patrimonio BSECS-14	Patrimonio BSECS-15	Patrimonio BSECS-16	Patrimonio BSECS-17
Costos de administración	741.700	323.366	349.842	64.175
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	4.026	547.803	-
Pérdidas en liquidación de garantías	51.905	20.703	-	-
Total	793.605	348.095	897.645	64.175

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 Andes S.A. e Hipotecaria la Construcción S.A.
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria la Construcción 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.

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-5)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023



Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible		39.628	46.620
11.020	Valores negociables		44.058	9.162
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		115.834	120.337
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		115.834	120.337
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		19.207	34.886
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		218.727	211.005
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		287.452	373.607
13.110	Activo securitizado largo plazo		287.452	373.607
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		287.452	373.607
10.000	TOTAL ACTIVOS		506.179	584.612
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración		3.859	3.868
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.619	7.603
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		571	570
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.714	1.711
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	5.281
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.938	2.556
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		772.103	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		788.150	22.166
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.157.096	1.818.616
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		1.157.096	1.818.616
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.256.170)	(1.090.315)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.256.170)	(1.090.315)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(182.897)	(165.855)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.439.067)	(1.256.170)
20.000	TOTAL PASIVOS		506.179	584.612

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2024	01-01-2023
		31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		20.635	27.921
35.120	Intereses por inversiones		2.361	4.795
35.130	Reajustes por activos securitizados		19.744	26.538
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		-	826
35.100	TOTAL INGRESOS		42.740	60.080
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(20.168)	(20.631)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(26.074)	(27.341)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.341)	(2.351)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.023)	(7.051)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(111.274)	(101.464)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(108.231)	(118.967)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(9.181)	(7.114)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(286.078)	(286.919)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		60.441	60.984
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(182.897)	(165.855)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5. El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 18 de febrero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2024	2023
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	4,2	4,8

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,69 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada periodo.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados, al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.859 (M\$ 3.868 al 31 de diciembre de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024	M\$ 2023
Activos no monetarios	UF	-	656
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.808	10.390
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	50.633	49.938
Totales		60.441	60.984

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	44.058	9.162
Total		44.058	9.162

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	1	2	280	1.601
4 o más	1	2	18.927	18.887
Totales	2	4	19.207 (a)	20.488 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 61 contratos por mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2024 (65 al 31 de diciembre de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,54 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96 % anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 63 meses (70 en 2023).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	111.915	116.357	277.728	361.250	389.643	477.607	8,54
Aj. Tasa valorización	3.919	3.980	9.724	12.357	13.643	16.337	7,96
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	115.834	120.337	287.452	373.607	403.286	493.944	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, según las variaciones significativas en las condiciones del mercado estos no se han visto afectados.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	-	14.398
Activos securitizados en mora (b)	19.207	20.488
Totales	19.207	34.886

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 la Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Administración primaria (a)	17	34
Administración maestra (b)	3.842	3.834
Totales	3.859	3.868

- (a) 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., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Banco Custodio	1.938	2.556
Totales	1.938	2.556

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	
341-09-09-03	BSECS-5C1	19.738	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	772.103	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								772.103	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	-	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	-	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	29.580	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	1.157.096	1.823.896	nacional
Obligaciones por prepago								-	(5.280)	
Total largo plazo								1.157.096	1.818.616	

Los bonos serie C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024		2023	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.205.538)	-	(998.443)	-
Revalorización de excedentes	(50.632)	-	(47.925)	-
Déficit del ejercicio	-	(182.897)	-	(159.170)
Saldo final	(1.256.170)	(182.897)	(1.046.368)	(159.170)
Saldo actualizado	-	-	(1.090.315)	(165.855)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2024	2023
Legales y notariales	(a) (449)	(863)
Banco Custodio	(a) (2.190)	(2.857)
Otros gastos	(a) (6.542)	(3.394)
Totales	(9.181)	(7.114)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	826
Totales	-	826

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	M\$
		2024	2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.435)	(4.834)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.733)	(15.797)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.023)	(7.051)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.341)	(2.351)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.074)	(27.341)
Totales		(57.392)	(59.374)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos 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) EY Audit Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activo

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	39.628	46.620
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	44.058	9.162
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	115.834	120.337
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.207	34.886
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	287.452	373.607
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	102.893	90.668
	\$REAJUSTABLES	403.286	493.944
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		<u>506.179</u>	<u>584.612</u>

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	3.859	3.868
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.619	7.603
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	571	570
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.714	1.711
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	5.281
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.938	2.556
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	772.103	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.938	7.837
	\$REAJUSTABLES	786.212	14.329
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		<u>788.150</u>	<u>22.166</u>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	1.157.096	7,96%	-	-	-	-	-	-	1.157.096
Total pasivo largo plazo		1.157.096		-		-		-		1.157.096

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	1.823.896	7,96%	-	-	-	-	-	-	1.823.896
Obligaciones por prepago		(5.280)		-		-		-		(5.280)
Total pasivo largo plazo		1.818.616		-		-		-		1.818.616

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2024	M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	3.898	13.443	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	35.730	33.177	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	44.058	9.162	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Con fecha 10 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado en general mediante hecho esencial que las Partes suscribieron el contrato denominado “Promesa de Compraventa y Permuta

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión”, en virtud del cual las mismas han acordado la integración de Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales, bajo los términos indicados en el hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024 descrito precedentemente.

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

Se informó asimismo que el acuerdo alcanzado entre las Partes incluía también promover la distribución de dividendos provisorios, por montos de hasta \$71.916.165.972 por Grupo Security

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

S.A. y \$111.172.647.233 por Bicecorp S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2024, y cuya distribución debía acordarse por los directorios de las respectivas compañías con anterioridad al 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M\$35.730.

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

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-6)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Milleo', written in a cursive style.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible	36.866	150.721
11.020	Valores negociables	28.991	66.313
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	206.654	226.200
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	206.654	226.200
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	28.419	23.854
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	300.930	467.088
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.148.148	2.418.792
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.148.148	2.418.792
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	2.148.148	2.418.792
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.449.078	2.885.880
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	8.183	11.538
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.667	6.653
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	571	570
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.714	1.711
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	-	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.019	7.283
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.577.775	1.312.154
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.597.275	1.340.486
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	9.675.482	10.608.487
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	9.675.482	10.608.487
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(9.063.093)	(8.525.929)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(9.063.093)	(8.525.929)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(760.586)	(537.164)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(9.823.679)	(9.063.093)
20.000	TOTAL PASIVOS	2.449.078	2.885.880

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2024	01-01-2023
		31-12-2024	31-12-2023
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre		
35.110	Intereses por activos securitizados	160.218	231.122
35.120	Intereses por inversiones	4.534	15.636
35.130	Reajustes por activos securitizados	109.059	163.347
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	-	150.274
35.100	TOTAL INGRESOS	273.811	560.379
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(46.392)	(53.637)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(32.987)	(34.165)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.341)	(2.351)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.022)	(7.051)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(748.953)	(777.094)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(527.740)	(598.800)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(26.336)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(53.435)	(57.474)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.446.992)	(1.532.572)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	412.595	435.029
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(760.586)	(537.164)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6. El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2029.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 18 de febrero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2024	2023
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,2	4,8

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,69 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada 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 transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 8.183 (M\$ 11.538 al 31 de diciembre de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	47.288	44.528
Déficit acumulados	IPC	365.307	390.501
Totales		412.595	435.029

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	28.991	66.313
Total		28.991	66.313

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	57	67	8.286	10.703
4 o más	16	11	16.935	8.734
Totales	73	78	25.221 (a)	19.437 (a)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 190 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2024 (210 al 31 de diciembre de 2023) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, tuvieron una tasa de originación del 9,91 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de diciembre de 2024 el plazo remanente promedio de estos meses es 49 (59 al 31 de diciembre de 2023).

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

	Corto Plazo M\$ 2024	Corto Plazo M\$ 2023	Largo plazo M\$ 2024	Largo plazo M\$ 2023	Total cartera M\$ 2024	Total cartera M\$ 2023	Tasa Transferencia %
Valor par	187.375	201.263	1.947.743	2.152.138	2.135.118	2.353.401	9,91
Aj. Tasa valorización	19.279	24.937	200.405	266.654	219.684	291.591	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	206.654	226.200	2.148.148	2.418.792	2.354.802	2.644.992	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, estos no se han visto afectados por las variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Activos securitizados en mora (a)	25.221	19.437
Cuenta por cobrar término de contratos (b)	3.198	1.657
Otros (c)	-	2.760
Totales	28.419	23.854

- a) Ver detalle en Nota 6.
- b) Son aquellas cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.
- c) Se registran los anticipos de proveedores.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Administración primaria (a)	1.460	4.830
Administración maestra (b)	6.723	6.708
Totales	8.183	11.538

- (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., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Seguro	2.019	6.896
Otros	-	387
Totales	2.019	7.283

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	
367-23-02-04	BSECS-6AA1	5.136	UF	5,90%	01-10-2025	Trim	Trim	200.340	1.312.154	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	22.820	UF	6,30%	01-10-2025	Trim	Trim	890.103	-	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	38.132	UF	6,30%	01-10-2025	Trim	Trim	1.487.332	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								2.577.775	1.312.154	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	-	UF	5,50%	01-10-2025	Trim	Trim	-	-	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	19.280	UF	5,90%	01-10-2025	Trim	Trim	751.960	-	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	85.653	UF	6,30%	01-10-2025	Trim	Trim	3.340.934	3.971.780	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	143.124	UF	6,30%	01-10-2025	Trim	Trim	5.582.588	6.636.707	nacional
Total largo plazo								9.675.482	10.608.487	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024		2023	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(8.697.786)	-	(7.807.513)	-
Revalorización de excedentes	(365.307)	-	(374.761)	-
Déficit del ejercicio	-	(760.586)	-	(515.512)
Saldo final	(9.063.093)	(760.586)	(8.182.274)	(515.512)
Saldo actualizado	-	-	(8.525.929)	(537.164)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Legales y notariales (a)	(9.140)	(1.627)
Otros gastos (a)	(44.295)	(55.847)
Totales	(53.435)	(57.474)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda (a)	-	147.682
Otros (b)	-	2.592
Totales	-	150.274

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados		Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(18.859)	(25.994)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(27.533)	(27.643)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.022)	(7.051)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.341)	(2.351)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(32.987)	(34.165)
Totales		(90.528)	(99.204)

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) EY Audit Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General 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 A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	36.866	150.721
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	28.991	66.313
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	206.654	226.200
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	28.419	23.854
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.148.148	2.418.792
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	94.276	240.888
	\$REAJUSTABLES	2.354.802	2.644.992
TOTAL ACTIVOS		2.449.078	2.885.880

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.183	11.538
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.667	6.653
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	571	570
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.714	1.711
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.019	7.283
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.577.775	1.312.154
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	2.019	7.283
	\$REAJUSTABLES	2.595.256	1.333.203
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.597.275	1.340.486

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	400.679	5,59%	351.281	5,59%	-	-	-	-	751.960
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	1.780.206	6,30%	1.560.728	6,30%	-	-	-	-	3.340.934
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	2.974.664	6,30%	2.607.924	6,30%	-	-	-	-	5.582.588
Total pasivo largo plazo		5.155.549		4.519.933		-		-		9.675.482

2023										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	1.312.154	5,59%	-	-	-	-	-	-	1.312.154
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	3.971.780	6,30%	-	-	-	-	-	-	3.971.780
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	6.636.707	6,30%	-	-	-	-	-	-	6.636.707
Total pasivo largo plazo		11.920.641		-		-		-		11.920.641

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, 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 clasificada en AAfm que inviertan en los valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2024	2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	2.221	32.028	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	34.645	118.693	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	28.991	66.313	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).

4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Con fecha 10 de abril de 2024, se comunicó a la CMF y al mercado en general mediante hecho esencial que las Partes suscribieron el contrato denominado “Promesa de Compraventa y Permuta

de Acciones Mediante Oferta Pública de Adquisición de Acciones y Fusión”, en virtud del cual las mismas han acordado la integración de Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales, bajo los términos indicados en el hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024 descrito precedentemente.

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M\$34.644.

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

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-9)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible		882.438	916.815
11.020	Valores negociables		177.761	98.871
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.671.997	2.970.042
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.727.046	3.128.088
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(55.049)	(158.046)
11.200	Otros activos circulantes		1.136.506	1.256.777
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		4.868.702	5.242.505
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.097.944	7.613.016
13.110	Activo securitizado largo plazo		5.097.944	7.613.016
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		28.744	42.609
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(43.883)	(70.750)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		5.082.805	7.584.875
10.000	TOTAL ACTIVOS		9.951.507	12.827.380
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		18.427	27.602
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.803	4.792
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		571	570
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.000	1.995
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		182.941	249.976
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		18.658	44.676
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		13.674.675	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		13.902.421	330.188
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		-	15.728.974
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		-	15.728.974
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.231.782)	(2.685.297)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.231.782)	(2.685.297)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(719.132)	(546.485)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(3.950.914)	(3.231.782)
20.000	TOTAL PASIVOS		9.951.507	12.827.380

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2024	01-01-2023
		INGRESOS	31-12-2024	31-12-2023
35.110	Intereses por activos securitizados		463.464	781.526
35.120	Intereses por inversiones		30.087	27.475
35.130	Reajustes por activos securitizados		406.891	591.882
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		27.996	28.157
35.190	Otros ingresos		109.367	104.848
35.100	TOTAL INGRESOS		1.037.805	1.533.888
		GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(146.241)	(152.317)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(21.834)	(21.901)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.341)	(2.351)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(8.193)	(7.561)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(961.645)	(1.073.461)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(633.063)	(794.992)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		100.685	41.050
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(14.447)	(14.530)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(243.872)	(216.971)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.932.737)	(2.245.034)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		175.800	164.661
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(719.132)	(546.485)

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

Por escritura de fecha 13 de marzo de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaría de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para si los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

Con fecha 18 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a 38.416,36 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre de cada 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:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$55.049 y M\$158.046 por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 18.427 (M\$ 27.602 al 31 de diciembre de 2023), 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor y mayor 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 mayor y 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.

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 Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

ñ) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2023 se ha realizado reclasificación en la nota de Gastos Adicionales en el Estado de Determinación de Excedentes, con el fin de tener una mejor comprensión de estos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024	M\$ 2023
Activos no monetarios	IPC	9.464	9.099
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	36.072	32.572
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	130.264	122.990
Totales		175.800	164.661

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	177.761	98.871
Total		177.761	98.871

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	268	309	90.745	105.515
4 o más	92	103	754.271	840.040
Totales	360	412	845.016 (a)	945.555 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 1147 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2024 (1.204 al 31 de diciembre de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 10,25 % anual ponderada.

Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88 % anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y al 31 de diciembre de 2024 el plazo remanente promedio de éstos es 51 meses (57 en 2023).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	2.589.376	2.944.797	4.840.584	7.166.931	7.429.960	10.111.728	10,25
Aj. Tasa valorización	137.670	183.291	257.360	446.085	395.030	629.376	6,88
Prov. Activos securitizados	(55.049)	(158.046)	-	-	(55.049)	(158.046)	
Totales	2.671.997	2.970.042	5.097.944	7.613.016	7.769.941	10.583.058	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	225.118	212.442
Activos securitizados en mora (b)	845.016	945.555
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	11.386	11.864
Cuenta por cobrar seguros	52.805	-
Otros (d)	2.181	86.916
Totales	1.136.506	1.256.777

- 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 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.
- c) Son cuentas por cobrar generadas por un termino de contrato o un prepago.
- d) Se registran los anticipos a proveedores.

Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

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

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Menor Valor

RUT	Sociedad	2024		2023	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	4.916	7.706	4.944	12.424
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	9.531	21.038	9.584	30.185
Totales		14.447	28.744	14.528	42.609

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización
Mayor valor

RUT	Sociedad	2024		2023	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	27.996	(43.883)	28.157	(70.750)
Totales		27.996	(43.883)	28.157	(70.750)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Administración primaria (a)	8.343	17.539
Administración maestra (b)	10.084	10.063
Totales	18.427	27.602

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes 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 0,19 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 262,5 trimestrales.

Nota 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Facturas por pagar	-	-
Seguro	18.658	44.676
Totales	18.658	44.676

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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	Chile o en el extranjero
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.003.900	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.126.719	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	111.902	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	4.377.332	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	371.405	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	717.948	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	83.947	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	3.283.802	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	255.110	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	382.646	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	60.112	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	2.338.754	-	nacional
Obligaciones por prepago								(182.941)	-	
Total porción corto plazo								13.674.675	-	
Bonos largo plazo										
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	-	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	123.283	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	-	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	-	1.216.971	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	1.001.753	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	1.124.309	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	111.902	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	-	4.063.232	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	-	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	127.242	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	-	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	-	757.789	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	370.610	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	716.413	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	83.947	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	-	3.048.195	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	-	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	90.420	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	-	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	483.934	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	254.565	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	381.827	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	60.112	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	2.218.407	nacional
Obligaciones por prepago								-	(249.976)	
Total porción corto plazo								-	15.728.974	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2024		2023	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.101.518)	-	(2.459.030)	-
Revalorización de excedentes	(130.264)	-	(118.033)	-
Déficit del ejercicio	-	(719.132)	-	(524.458)
Saldo final	(3.231.782)	(719.132)	(2.577.063)	(524.458)
Saldo actualizado	-	-	(2.685.297)	(546.485)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	109.367	68.894
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	35.954
Totales	109.367	104.848

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2024	M\$ 2023
Legales y notariales	(a)	(38.889)	(38.870)
Impuesto Sobretasa	(a)	(156.433)	(170.833)
Otros gastos	(a)	(48.550)	(7.268)
Totales		(243.872)	(216.971)

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

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

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

Gastos devengados		M\$ 2024	M\$ 2023
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(104.941)	(110.852)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(41.300)	(41.465)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.193)	(7.561)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.341)	(2.351)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(21.834)	(21.901)
Totales		(180.395)	(186.130)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes 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) EY Audit Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 19 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	882.438	916.815
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	177.761	98.871
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.727.046	3.128.088
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(55.049)	(158.046)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.136.506	1.256.777
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.097.944	7.613.016
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	28.744	42.609
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(43.883)	(70.750)
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	2.141.656	2.114.417
	\$REAJUSTABLES	7.809.851	10.712.963
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		9.951.507	12.827.380

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	18.427	27.602
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.803	4.792
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	571	570
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.000	1.995
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	182.941	249.976
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	18.658	44.676
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	13.674.675	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	201.599	294.652
	\$REAJUSTABLES	13.700.822	35.536
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		13.902.421	330.188

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,0%	-
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,5%	-
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	6,0%	-
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	7,0%	-
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	7,5%	-
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,0%	-
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,5%	-
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	6,0%	-
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	7,0%	-
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	7,5%	-
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,2%	-
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,2%	-
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,2%	-
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,2%	-
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	5,2%	-
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	-	-	-

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	123.283	5,0%	-	-	-	-	-	5,0%	123.283
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	1.216.971	5,5%	-	-	-	-	-	5,5%	1.216.971
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	1.001.753	6,0%	-	-	-	-	-	6,0%	1.001.753
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	1.124.309	7,0%	-	-	-	-	-	7,0%	1.124.309
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	4.063.232	7,5%	-	-	-	-	-	7,5%	4.063.232
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	127.242	5,0%	-	-	-	-	-	5,0%	127.242
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	757.789	5,5%	-	-	-	-	-	5,5%	757.789
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	370.610	6,0%	-	-	-	-	-	6,0%	370.610
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	716.413	7,0%	-	-	-	-	-	7,0%	716.413
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	3.048.195	7,5%	-	-	-	-	-	7,5%	3.048.195
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	90.420	5,2%	-	-	-	-	-	5,2%	90.420
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	483.934	5,2%	-	-	-	-	-	5,2%	483.934
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	254.565	5,2%	-	-	-	-	-	5,2%	254.565
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	381.827	5,2%	-	-	-	-	-	5,2%	381.827
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	2.218.407	5,2%	-	-	-	-	-	5,2%	2.218.407
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(249.976)	-	-	-	-	-	-	-	(249.976)
Total pasivo largo plazo		15.728.974	-	-	-	-	-	-	-	15.728.974

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2024	M\$ 2023	
a corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	10.120	99.630	Cumple
a corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	872.318	817.185	Cumple
a Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	177.761	98.871	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes

Nota de Integración

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O’Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

- c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
- 3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
- 4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
- 5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

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

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distributable del ejercicio comercial 2024.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, 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 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

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 Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo a 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 octubre de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$872.318.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-10)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible	428.198	594.370
11.020	Valores negociables	105.708	61.870
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.360.585	1.902.568
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.360.585	1.902.568
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	168.878	165.492
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	2.063.369	2.724.300
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	407.673	1.756.430
13.110	Activo securitizado largo plazo	407.673	1.756.430
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	407.673	1.756.430
10.000	TOTAL ACTIVOS	2.471.042	4.480.730
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	12.754	26.397
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	11.525	5.750
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	571	570
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.714	1.711
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	45.405	95.476
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.978	19.440
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	7.975.874	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	8.054.167	149.921
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	21.976	9.437.759
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	21.976	9.437.759
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.106.950)	(4.648.405)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.106.950)	(4.648.405)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(498.151)	(458.545)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(5.605.101)	(5.106.950)
20.000	TOTAL PASIVOS	2.471.042	4.480.730

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

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

INGRESOS		01-01-2024	01-01-2023
Para el ejercicio comprendido entr		31-12-2024	31-12-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	113.998	216.422
35.120	Intereses por inversiones	20.145	16.289
35.130	Reajustes por activos securitizados	117.960	227.750
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	-	20.446
35.100	TOTAL INGRESOS	252.103	480.907
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(105.981)	(111.156)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.954)	(26.014)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.341)	(2.351)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.022)	(7.051)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(344.411)	(406.259)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(374.932)	(479.603)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	2.984	(12.559)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(126.777)	(138.819)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(986.220)	(1.185.812)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	235.966	246.360
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(498.151)	(458.545)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10. El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 18 de febrero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,69 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del 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 transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$12.754 (M\$26.397 al 31 de diciembre de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	Total M\$	Total M\$
		2024	2023
Activos no monetarios	UF	530	1.170
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	29.590	32.285
Déficits acumulados	IPC	205.846	212.905
Totales		235.966	246.360

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	Total M\$
		2024	2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.708	61.870
Total		105.708	61.870

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Total M\$	Total M\$
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	165	182	52.748	57.259
4 o más	39	32	94.563	71.570
Totales	204	214	147.311 (a)	128.829 (a)

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 785 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2024 (856 al 31 de diciembre 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,52 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de estos meses es 15 (25 en 2023).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	1.320.606	1.810.820	395.694	1.671.729	1.716.300	3.482.549	11,52
Aj. Tasa valorización	39.979	91.748	11.979	84.701	51.958	176.449	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	-
Totales	1.360.585	1.902.568	407.673	1.756.430	1.768.258	3.658.998	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, según las variaciones significativas en las condiciones del mercado estos no se han visto afectados.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	12.510	12.483
Activos securitizados en mora (b)	147.311	128.829
Otros (c)	9.057	24.180
Totales	168.878	165.492

- (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, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.
- (c) Se registran los anticipos de proveedores.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Administración primaria (a)	6.031	19.689
Administración maestra (b)	6.723	6.708
Totales	12.754	26.397

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Seguro	5.978	19.440
Totales	5.978	19.440

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	
510-16-08-07	BSECS-10E	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	206.760		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	8.021.279	-	nacional
Obligaciones por prepago									(45.405)	-	
Total porción corto plazo									7.975.874	-	
Bonos largo plazo											
510-16-08-07	BSECS-10A	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	-		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	1.259.386	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	566		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	21.976	8.273.849	nacional
Obligaciones por prepago									-	(95.476)	
Total largo plazo									21.976	9.437.759	

Los bonos serie F capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024		2023	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.901.104)	-	(4.256.719)	-
Revalorización de excedentes	(205.846)	-	(204.323)	-
Déficit del ejercicio	-	(498.151)	-	(440.062)
Saldo final	(5.106.950)	(498.151)	(4.461.042)	(440.062)
Saldo actualizado	-	-	(4.648.405)	(458.545)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Legales y notariales (a)	(2.409)	(5.102)
Otros gastos (a)	(124.368)	(133.717)
Totales	(126.777)	(138.819)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2024	2023
Otros (a)	-	20.446
Totales	-	20.446

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados		Total M\$	Total M\$
		2024	2023
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(78.448)	(83.513)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(27.533)	(27.643)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.022)	(7.051)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.341)	(2.351)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.954)	(26.014)
Totales		(143.084)	(148.572)

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

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

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2024	Total M\$ 2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	428.198	594.370
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.708	61.870
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.360.585	1.902.568
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	168.878	165.492
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	407.673	1.756.430
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	702.784	821.732
	\$REAJUSTABLES	1.768.258	3.658.998
TOTAL ACTIVOS		2.471.042	4.480.730

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	Total M\$	Total M\$
		2024	2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	12.754	26.397
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.525	5.750
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	571	570
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.714	1.711
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	45.405	95.476
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.978	19.440
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	7.975.874	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	51.383	114.916
	\$REAJUSTABLES	8.002.784	35.005
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		8.054.167	149.921

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	21.976	4,0%	-	-	-	-	-	-	21.976
Total pasivo largo plazo		21.976		-		-		-		21.976

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	1.259.386	4,0%	-	-	-	-	-	-	1.259.386
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	8.273.849	4,0%	-	-	-	-	-	-	8.273.849
Obligaciones por prepago		(95.476)		-		-		-		(95.476)
Total pasivo largo plazo		9.437.759		-		-		-		9.437.759

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2024	2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	798	66.950	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	427.400	527.420	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	105.708	61.870	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O’Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

- d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

7. dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
8. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión del mercado financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 01 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$427.400.

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

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-13)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible		430.793	603.790
11.020	Valores negociables		139.642	76.215
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.975.175	2.006.522
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.980.764	2.010.644
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(5.589)	(4.122)
11.200	Otros activos circulantes		330.784	333.391
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.876.394	3.019.918
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.321.857	5.147.478
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.321.857	5.147.478
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		127.241	169.455
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		3.449.098	5.316.933
10.000	TOTAL ACTIVOS		6.325.492	8.336.851
	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		13.246	26.810
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		18.728	11.980
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		571	570
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.714	1.711
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		77.613	92.051
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		7.799	51.410
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		120.017	185.109
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.713.096	10.327.253
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		8.713.096	10.327.253
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.175.511)	(1.791.071)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.175.511)	(1.791.071)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(332.110)	(384.440)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.507.621)	(2.175.511)
20.000	TOTAL PASIVOS		6.325.492	8.336.851

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2024	01-01-2023
			31-12-2024	31-12-2023
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		374.144	428.706
35.120	Intereses por inversiones		19.276	21.132
35.130	Reajustes por activos securitizados		273.464	385.768
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		23.861	126
35.100	TOTAL INGRESOS		690.745	835.732
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(108.910)	(112.550)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(27.023)	(26.626)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.341)	(2.351)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.022)	(7.051)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(422.578)	(495.366)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(409.775)	(516.787)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.701)	(4.320)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(43.987)	(44.240)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(117.001)	(131.450)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.142.124)	(1.342.741)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		119.269	122.569
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(332.110)	(384.440)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 18 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontable en un 4,2%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,36 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del 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 Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$5.589 y M\$4.122 por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 13.246 (M\$ 26.810 al 31 de diciembre de 2023), 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiriera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

o) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2023 se ha realizado reclasificación en la nota de Gastos Adicionales en el Estado de Determinación de Excedentes, con el fin de tener una mejor comprensión de estos.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024	M\$ 2023
Activos no monetarios	IPC	13.386	17.313
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	18.194	23.222
Déficit acumulados	IPC	87.689	82.034
Totales		119.269	122.569

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	Total M\$
		2024	2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	139.642	76.215
Total		139.642	76.215

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	205	211	59.309	59.278
4 o más	44	42	119.215	88.651
Totales	249	253	178.524 (a)	147.929 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 851 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2024 (874 al 31 de diciembre de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 10,02 % 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 31 de diciembre de 2024 el plazo remanente promedio de éstos es 32 meses (41 al 31 de diciembre de 2023).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados (Continuación)

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	1.895.131	1.903.705	3.178.245	4.873.701	5.073.376	6.777.406	10,02
Aj. Tasa valorización	85.633	106.939	143.612	273.777	229.245	380.716	5,74
Prov. Activos securitizados	(5.589)	(4.122)	-	-	(5.589)	(4.122)	
Totales	1.975.175	2.006.522	3.321.857	5.147.478	5.297.032	7.154.000	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	140.310	159.862
Activos securitizados en mora (b)	178.524	147.929
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	-	8.592
Otros (d)	11.950	17.008
Totales	330.784	333.391

- (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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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	2024		2023	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(43.987)	127.241	(44.240)	169.455
Totales		(43.987)	127.241	(44.240)	169.455

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Administración primaria (a)	6.523	20.102
Administración maestra (b)	6.723	6.708
Totales	13.246	26.810

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

Concepto	M\$	M\$
	2024	2023
Seguro	7.799	21.663
Otros	-	29.747
Totales	7.799	51.410

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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-13^a 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente						M\$ 2024	M\$ 2023	
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.	-	366.889	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	152.015	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	153.697	1.805.031	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	8.542.489	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	8.637.012	8.247.384	nacional
Obligaciones por prepago								(77.613)	(92.051)	
Total largo plazo								8.713.096	10.327.253	

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024		2023	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.087.822)	-	(1.640.150)	-
Revalorización de excedentes	(87.689)	-	(78.727)	-
Déficit del ejercicio	-	(332.110)	-	(368.945)
Saldo final	(2.175.511)	(332.110)	(1.718.877)	(368.945)
Saldo actualizado	-	-	(1.791.071)	(384.440)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	2024	2023
	M\$	M\$
Otros ingresos percibidos de la admn. de fondos para la vivienda	23.861	47
Otros	-	79
Totales	23.861	126

(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 31 de diciembre de 2024 y 2023 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	2024	2023
	M\$	M\$
Legales y notariales	(a) (2.922)	(2.374)
Impuesto Sobretasa	(a) (105.120)	(116.543)
Otros gastos	(a) (8.959)	(12.533)
Totales	(117.001)	(131.450)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	M\$
		2024	2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(81.377)	(84.907)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(27.533)	(27.643)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.022)	(7.051)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.341)	(2.351)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(27.023)	(26.626)
Totales		(147.082)	(150.578)

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) EY Audit Ltda.	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 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024	M\$ 2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	430.793	603.790
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	139.642	76.215
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.980.764	2.010.644
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(5.589)	(4.122)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	330.784	333.391
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.321.857	5.147.478
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	127.241	169.455
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	895.630	1.009.274
	\$REAJUSTABLES	5.429.862	7.327.577
TOTAL ACTIVOS		6.325.492	8.336.851

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2024	2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	13.246	26.810
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	18.728	11.980
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	571	570
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.714	1.711
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	77.613	92.051
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	7.799	51.411
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	85.412	143.462
	\$REAJUSTABLES	34.605	41.648
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		120.017	185.110

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-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	153.697	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	153.697
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	8.637.012	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	8.637.012
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(77.613)	4,5%	-	-	-	-	-		(77.613)
Total pasivo largo plazo		8.713.096		-		-		-		8.713.096

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	366.889	4,5%	-	-	-	4,5%	366.889
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	1.805.031	4,5%	-	-	-	4,5%	1.805.031
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	8.247.384	4,5%	-	-	-	4,5%	8.247.384
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	(92.051)		-	-	-		(92.051)
Total pasivo largo plazo		-		10.327.253		-		-		10.327.253

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2024	Contable M\$ 2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	424	60.567	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	430.369	543.223	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	139.642	76.215	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 - Hechos Relevantes

Nota de Integración

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O’Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

- c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

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

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 26 – Hechos Relevantes (Continuación)

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha, 22 de abril de 2024, 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 2023, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley, Alberto Oviedo Obrador, Juan Pablo Cofré Dougnac y Rodrigo Guzman Leyton, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2024 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

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 Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha 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 octubre de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$430.369.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-14)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponibles	1.902.515	1.650.206
11.020	Valores negociables	81.403	305.608
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	7.259.637	7.358.608
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	7.259.637	7.358.608
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	2.197.769	1.694.462
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	11.441.324	11.008.884
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	73.389.527	78.008.730
13.110	Activo securitizado largo plazo	73.389.527	78.008.730
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	(72.472)	(76.693)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	73.317.055	77.932.037
10.000	TOTAL ACTIVOS	84.758.379	88.940.921
PASIVOS			
	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración	143.893	172.001
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.723	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.572	4.562
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	344.843	287.490
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	21.261	162.355
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	7.378.246	16.417.122
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	7.899.884	17.044.107
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)	76.724.217	71.769.600
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	76.724.217	71.769.600
23.100	Reservas de excedentes anteriores	127.214	417.330
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	127.214	417.330
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	7.064	(290.116)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	134.278	127.214
20.000	TOTAL PASIVOS	84.758.379	88.940.921

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2024	01-01-2023
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre el	31-12-2024	31-12-2023
35.110	Intereses por activos securitizados	4.165.452	3.709.705
35.120	Intereses por inversiones	62.638	63.050
35.130	Reajustes por activos securitizados	3.658.981	4.174.859
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	4.399	4.424
35.190	Otros ingresos	-	17.771
35.100	TOTAL INGRESOS	7.891.470	7.969.809
		01-01-2024	01-01-2023
GASTOS	Para el ejercicio comprendido entre el	31-12-2024	31-12-2023
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(688.543)	(714.578)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(29.906)	(29.879)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.786)	(2.000)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.738)	(2.740)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(18.727)	(18.802)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(2.858.359)	(2.979.453)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(3.768.506)	(4.266.304)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	13.542
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(51.905)	(81.974)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(470.477)	(182.141)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(7.890.947)	(8.264.329)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	6.541	4.404
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	7.064	(290.116)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017 , modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017 , modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017. El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 18 de febrero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,69 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del 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, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 143.893 (M\$ 172.001 al 31 de diciembre de 2023), la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre 2024 y 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2024	2023
Activos no monetarios	UF	11.690	10.028
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(21)	13.490
Déficit acumulados	IPC	(5.128)	(19.114)
Totales		6.541	4.404

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 5 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$	Total M\$
		2024	2023
Fondos Mutuos Security Plus	\$	81.403	305.608
Total		81.403	305.608

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2024	2023	2024	2023
1 a 3	494	340	164.886	113.333
4 o más	290	195	1.691.342	1.106.456
Totales	784	535	1.856.228 (a)	1.219.789 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 2.846 contratos (2.892 al 31 de diciembre de 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 8.98% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,88% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 201 (210 en 2023).

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	%
Valor par	5.685.534	5.680.424	64.899.116	68.467.697	70.584.650	74.148.121	8,98
Aj. Tasa valorización	1.574.103	1.678.184	8.490.411	9.541.033	10.064.514	11.219.217	4,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	7.259.637	7.358.608	73.389.527	78.008.730	80.649.164	85.367.338	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Patrimonio Separado BSECS-14 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, según las variaciones significativas en las condiciones del mercado estos no se han visto afectados.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Bienes recuperados por leasing (a)	314.249	247.406
Activos securitizados en mora (b)	1.856.228	1.219.789
Otros (c)	27.292	227.267
Totales	2.197.769	1.694.462

- 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 los descrito en la Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.
- c) Se registran los anticipos de proveedores.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Administración primaria (a)	43.734	66.541
Administración maestra (b)	100.159	105.460
Totales	143.893	172.001

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Banco Custodio	21.261	25.247
Seguro	-	134.935
Otros	-	2.173
Totales	21.261	162.355

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECA-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral.
3. UF1.002.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A3 por 835.000 con 1.658 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B3 por UF139.000 con 1.390 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C3 por 9.000 Uf con 90 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D3 por UFF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E3 por UF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F3 por UF9.000 con 90 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 2024 y 2023, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2024	M\$ 2023	
866-06-09-17	BSECS-14A1	51.089	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.978.618	5.497.053	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	8.964	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	347.741	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	1.458	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	56.547	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	1.104	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	42.828	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	736	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	28.551	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	6.541	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	256.161	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	48.770	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.889.000	5.584.756	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	11.014	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	427.272	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	524	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	20.337	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	343	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	13.312	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	648	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	25.145	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	686	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	26.860	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	53.595	UF	2,5%	01-01-2043	trim.	trim.	2.071.659	5.622.803	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	11432	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	443.221	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	761	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	29.502	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	423	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	16.388	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	423	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	16.388	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	866	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	33.559	-	nacional
Obligaciones por prepago								(344.843)	(287.490)	
Total porción corto plazo								7.378.246	16.417.122	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Bonos largo plazo										
866-06-09-17	BSECS-14A1	417.418	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	16.166.557	14.071.899	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	73.236	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.841.264	3.182.184	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	11.910	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	462.028	512.394	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	9.020	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	349.935	388.090	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.013	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	233.278	258.714	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	53.443	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.092.993	2.170.499	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	504.702	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	19.546.921	17.258.322	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	113.966	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	4.421.314	4.838.215	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.426	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	210.455	228.053	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.551	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	137.756	149.274	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	6.707	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	260.194	281.941	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	7.097	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	277.946	281.643	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	610.181	UF	2,5%	01-01-2043	trim.	trim.	23.586.280	21.508.391	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	130151	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	5.046.171	5.477.650	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	8664	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	335.884	361.238	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	4811	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	186.583	200.680	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	4811	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	186.583	200.680	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	9856	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	382.075	399.733	nacional
Total largo plazo								76.724.217	71.769.600	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F1, y un 3,3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C2, D2 E2; un 8,0% para la serie F2, y un 2,5% para la serie A3. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024		2023	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	122.086	-	382.165	-
Revalorización de excedentes	5.128	-	18.344	-
Déficit del ejercicio	-	7.064	-	(278.422)
Saldo final	127.214	7.064	400.509	(278.422)
Saldo actualizado	-	-	417.330	(290.116)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2024 y 2023, de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2024	2023
Legales y notariales (a)	(140.774)	(57.679)
Seguros (a)	-	-
Banco Custodio (a)	(14.437)	(18.506)
Otros gastos (a)	(315.266)	(105.956)
Totales	(470.477)	(182.141)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2024	2023
Otros (a)	-	17.771
Totales	-	17.771

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14

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

		M\$	
		2024	2023
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(269.017)	(272.408)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(419.526)	(442.170)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(18.727)	(18.802)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.738)	(2.740)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)	(2.000)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(29.906)	(29.879)
Totales		(741.700)	(767.999)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Ver información	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) EY Audit Ltda.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) Los administradores primarios son Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.902.515	1.650.206
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	81.403	305.608
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	7.259.637	7.358.608
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	2.197.769	1.694.462
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	73.389.527	78.008.730
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TITULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	(72.472)	(76.693)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	4.181.687	3.650.276
	\$REAJUSTABLES	80.576.692	85.290.645
TOTAL ACTIVOS		84.758.379	88.940.921

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2024	2023
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	143.893	172.001
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.723	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346	577
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.572	4.562
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	344.843	287.490
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	21.261	162.355
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	7.378.246	16.417.122
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	366.104	449.845
	\$REAJUSTABLES	7.533.780	16.594.262
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.899.884	17.044.107

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$REAJUSTABLES	3.385.811	3,3%	2.987.717	3,3%	5.642.382	3,3%	4.150.647	3,3%	16.166.557
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	595.054	4,0%	525.090	4,0%	991.646	4,0%	729.474	4,0%	2.841.264
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	96.764	4,0%	85.387	4,0%	161.255	4,0%	118.622	4,0%	462.028
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	73.288	4,0%	64.671	4,0%	122.133	4,0%	89.843	4,0%	349.935
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	48.856	4,0%	43.112	4,0%	81.418	4,0%	59.892	4,0%	233.278
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	438.342	8,0%	386.803	8,0%	730.487	8,0%	537.361	8,0%	2.092.993
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	3.613.631	3,3%	3.283.170	3,3%	6.229.438	3,3%	6.420.682	3,3%	19.546.921
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	817.366	4,0%	742.620	4,0%	1.409.035	4,0%	1.452.293	4,0%	4.421.314
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	38.907	4,8%	35.349	4,8%	67.070	4,8%	69.129	4,8%	210.455
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	25.467	4,8%	23.138	4,8%	43.902	4,8%	45.249	4,8%	137.756
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	48.102	4,8%	43.703	4,8%	82.922	4,8%	85.467	4,8%	260.194
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	51.384	8,0%	46.685	8,0%	88.579	8,0%	91.298	8,0%	277.946
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	3.688.155	2,5%	3.510.451	2,5%	7.867.961	2,5%	8.519.713	2,5%	23.586.280
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	789.063	4,0%	751.044	4,0%	1.683.312	4,0%	1.822.752	4,0%	5.046.171
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	52.522	4,0%	49.991	4,0%	112.045	4,0%	121.326	4,0%	335.884
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	29.176	4,0%	27.770	4,0%	62.241	4,0%	67.396	4,0%	186.583
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	29.176	4,0%	27.770	4,0%	62.241	4,0%	67.396	4,0%	186.583
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	59.745	4,0%	56.866	4,0%	127.453	4,0%	138.011	4,0%	382.075
Total pasivo largo plazo		13.880.809		12.691.337		25.565.520		24.586.551		76.724.217

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$REAJUSTABLES	5.497.053	3,3%	3.121.884	3,3%	5.939.026	3,3%	5.010.989	3,3%	19.568.952
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.182.184	4,0%	3.182.184
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	512.394	4,0%	512.394
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	388.090	4,0%	388.090
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	258.714	4,0%	258.714
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.170.499	8,0%	2.170.499
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	5.584.756	3,3%	3.368.215	3,3%	6.428.492	3,3%	7.461.615	3,3%	22.843.078
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.838.215	4,0%	4.838.215
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	228.053	4,8%	228.053
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	149.274	4,8%	149.274
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.941	4,8%	281.941
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	281.643	8,0%	281.643
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	5.622.803	2,5%	3.533.059	2,5%	7.993.408	2,5%	9.981.924	2,5%	27.131.194
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.477.650	4,0%	5.477.650
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	361.238	4,0%	361.238
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	200.680	4,0%	200.680
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	200.680	4,0%	200.680
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	399.733	4,0%	399.733
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(287.490)	-	-	-	-	-	-	-	(287.490)
Total pasivo largo plazo		16.417.122		10.023.158		20.360.926		41.385.516		88.186.722

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						2024 M\$	2023 M\$		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.428	35.519	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.901.087	1.614.687	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	81.403	305.608	Cumple	

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O’Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

- d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

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

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 01 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.901.086.

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

Estados Financieros

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

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024 y 2023



Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
11.010	Disponible	449.823	463.564
11.020	Valores negociables	112.697	164.383
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.213.205	2.215.696
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	2.213.205	2.219.722
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(4.026)
11.200	Otros activos circulantes	533.393	429.753
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	3.309.118	3.273.396
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	25.780.203	26.895.319
13.110	Activo securitizado largo plazo	25.780.203	26.895.319
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	25.780.203	26.895.319
10.000	TOTAL ACTIVOS	29.089.321	30.168.715
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024	31-12-2023
21.010	Remuneración por pagar por administración	57.923	65.301
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	9.604	2.943
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	346	577
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	914	913
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	5.143	5.132
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	19.595	53.910
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	2.478	34.507
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.072.944	4.371.956
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.168.947	4.535.239
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	26.544.311	25.296.012
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	26.544.311	25.296.012
23.100	Reservas de excedentes anteriores	337.464	256.657
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	337.464	256.657
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	38.599	80.807
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	376.063	337.464
20.000	TOTAL PASIVOS	29.089.321	30.168.715

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-15

Por escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2020 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1046 de fecha 22 de octubre de 2020. El Patrimonio inició sus operaciones el 1 de octubre de 2020. El Patrimonio termina el 1 de enero del 2055.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 18 de febrero de 2025.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2024 y 2023.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido actualizados extracontablemente en un 4,2%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 38.416,69 y \$ 36.789,36 al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente.

f) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento leasing con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La Administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad solo constituyo provisión por M\$ 4.026 en el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2023. (ver Nota 7).

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 57.923 (M\$ 65.301 al 31 de diciembre de 2023), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

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

Nota 5 - Valores Negociables

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

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

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 7 - Activos Securitizados

Los leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2024 corresponden a 776 contratos (779 al 31 de diciembre 2023), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de originación del 7,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 3,37% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-15 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 231 (242 en 2023).

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

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

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

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

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

(a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

(c) Son aquellas cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

(d) Se registran los anticipos de proveedores.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración

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

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

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

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

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

1. UF704.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-15A1 por UF667.000 con 1.344 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15B1 por UF30.000 con 300 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15C1 por UF4.000 con 40 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15D1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 2024 y 2023, es el siguiente:

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

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,27% anual y la de los bonos de 2,25%, para la serie A1, y 3,3% para la serie B1, C1, D1 y E1 y 4,5% para la serie F1. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

No existen obligaciones de corto y largo plazo contraídas por este concepto.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

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

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

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

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15

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

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

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Ver información	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) EY Audit Ltda.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) Los administradores primarios son Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

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

b) Pasivos circulantes

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.814.567	2,25%	2.686.990	2,25%	6.181.040	2,25%	8.293.910	2,25%	19.976.507
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	622.109	3,30%	593.911	3,30%	1.366.207	3,30%	1.833.219	3,30%	4.415.446
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	71.389	3,30%	68.153	3,30%	156.777	3,30%	210.368	3,30%	506.687
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	45.892	3,30%	43.812	3,30%	100.782	3,30%	135.233	3,30%	325.719
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	40.793	3,30%	38.944	3,30%	89.585	3,30%	120.208	3,30%	289.530
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	145.180	4,50%	138.599	4,50%	318.828	4,50%	427.815	4,50%	1.030.422
Total pasivo largo plazo		3.739.930		3.570.409		8.213.219		11.020.753		26.544.311

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	4.425.866	2,25%	2.709.311	2,25%	6.238.018	2,25%	9.326.035	2,25%	22.699.230
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.753.335	3,30%	4.753.335
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	545.462	3,30%	545.462
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	350.643	3,30%	350.643
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	311.687	3,30%	311.687
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.061.521	4,50%	1.061.521
Obligaciones por prepago		(53.910)	-	-	-	-	-	-	-	(53.910)
Total pasivo largo plazo		4.371.956		2.709.311		6.238.018		16.348.683		29.667.968

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2024	2023	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	114	43.764	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	449.709	419.800	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	112.697	164.383	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O'Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la "OPA"), debiendo cumplir con las siguientes características:
- a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la "Fusión"); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la "Relación de Canje").

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.
5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

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

Nota 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Nota 27 - Hechos Posteriores

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

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

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-16)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2024 y el estado de determinación de excedentes desde el 18 de enero al 31 de diciembre de 2024 y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones por el periodo comprendido del 18 de enero al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-16 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo', written in a cursive style.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1160

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2024
11.010	Disponible		1.413.753
11.020	Valores negociables		3.457.256
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		5.857.819
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		6.383.538
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(525.719)
11.200	Otros activos circulantes		172.123
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		10.900.951
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		12.330.841
13.110	Activo securitizado largo plazo		12.330.841
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-
13.160	Gastos de colocación		-
13.170	Otros activos		-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		12.330.841
10.000	TOTAL ACTIVOS		23.231.792
	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		41.224
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.763
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		346
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		10.972
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		11.429
21.040	Excedentes por pagar		-
21.050	Obligaciones por prepagos		616.540
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.509.718
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		4.533.075
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		6.729.067
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.093.295
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		15.093.295
23.100	Reservas de excedentes anteriores		-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		1.409.430
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-
23.400	Aportes adicionales (más)		-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		1.409.430
20.000	TOTAL PASIVOS		23.231.792

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1160

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16
(Cifras en miles de pesos)**

		18-01-2024
		31-12-2024
INGRESOS		
35.110	Intereses por activos securitizados	4.083.457
35.120	Intereses por inversiones	196.162
35.130	Reajustes por activos securitizados	-
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	42.079
35.100	TOTAL INGRESOS	4.321.698
GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(239.060)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(43.123)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.786)
35.225	Remuneración banco pagador	(53.964)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(11.909)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.877.695)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	-
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(547.803)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-
35.290	Otros gastos	(77.732)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.853.072)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(59.196)
23.200	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	1.409.430

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-16

Por escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2023 en la Notaría de Santiago de Don Evaldo Daniel Rehbein Ur, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1160 de fecha 1 de diciembre de 2023. El Patrimonio inició sus operaciones el 18 de enero de 2024.

Con fecha 18 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

El Patrimonio termina el 1 de diciembre de 2028.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

C) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en el periodo. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2024
	%
Variación índice de precios al consumidor	4,2

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$38.416,36 al 31 de diciembre de 2024.

e) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

f) Activos securitizados

Están compuestos por contratos con promesa de compraventa de créditos de consumos respaldados en pagaré, 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 transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

g) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La Administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión por M\$525.719 por el ejercicio terminados al 31 de diciembre de 2024. (ver Nota 6).

h) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

Corresponde a las cantidades adeudadas por bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

i) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$41.224, las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

j) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

k) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los que devenga la cartera de activos securitizados.

l) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 3 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	-
Pasivo no monetarios	IPC	-
Cuentas de resultados	IPC	(59.196)
Déficit acumulados	IPC	-
Totales		(59.196)

Nota 4 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	3.457.256
Total		3.457.256

Nota 5 - Activos Securitizados

Los 2822 contratos con promesa de compraventa de créditos de consumos respaldados en pagaré vigente al 31 de diciembre de 2024, valorizados según lo descrito en Nota 2 f), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-16, tuvieron una de originación del 16,59 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 18,48% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-16 es Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda., y el plazo remanente promedio de estos meses es 50.

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

	Corto Plazo M\$ 2024	Largo plazo M\$ 2024	Total cartera M\$ 2024	Tasa Transferencia %
Valor par	6.383.538	12.330.841	18.714.379	16,59
Prov. Activos securitizados	(525.719)	-	(525.719)	
Totales	5.857.819	12.330.841	18.188.660	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 6 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$ 2024
Cuenta por cobrar término de contratos (a)	172.123
Totales	172.123

(a) Corresponde a cuentas por cobrar por bienes prepagados.

Nota 7 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$ 2024
Administración primaria (a)	-
Administración maestra (b)	41.224
Totales	41.224

(a) Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda. una remuneración mensual de M\$5.000. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 8 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$ 2024
Fondo de Reserva Bonos (a)	1.499.977
Banco Custodio	9.741
Otros	-
Totales	1.509.718

(a) Corresponde a fondos traspasados por Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda., para dar inicio a las operaciones del patrimonio, los cuales se devolverán al término del patrimonio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

1. M\$18.500.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-16A1 por M\$18.500.000 con 1.850 títulos cada uno con pago de cupón trimestral.
2. M\$4.000.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-16B1 por M\$4.000.000 con 400 títulos cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2024	Coloc.en Chile o en el extranjero
1160-01-12-2023	BSECS-16A1	15.523.085	\$	8,5%	01-12-2028	trim.	5.149.615	nacional
Obligaciones por prepago							(616.540)	
Total porción corto plazo							4.533.075	
Bonos largo plazo								
1160-01-12-2023	BSECS-16A1	15.523.085	\$	8,5%	01-12-2028	trim.	10.693.311	nacional
1160-01-12-2023	BSECS-16B1	4.296.389	\$	8,5%	01-12-2028	trim.	4.399.984	nacional
Total largo plazo							15.093.295	

Los Bonos serie A capitalizan sus intereses.

Nota 10 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera créditos documentados y respaldados en pagarés, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 17,06% anual y la de los bonos de 8,5%, para la serie A1, y 10% para la serie B1. 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. La emisión tiene una sobrecolateralización de un 25% adicional de activos sobre los pasivos

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 11 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024	
	Déficit Acumulados	Excedentes del Ejercicio
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Déficit del ejercicio	-	1.409.430
Saldo final	-	1.409.430
Saldo actualizado	-	-

Nota 12 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-16, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	(a)	2024
Legales y notariales	(a)	(62.911)
Seguros	(a)	-
Otros gastos	(a)	(14.821)
Totales		(77.732)

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

Nota 13 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
		2024
Liberación de provisiones		-
Otros ingresos percibidos de prepagos		42.079
Bienes recuperados		-
Otros		-
Totales		42.079

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 14 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-16

El detalle al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Gastos devengados		M\$ 2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(62.520)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(176.540)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(11.909)
Remuneración banco pagador	(4)	(53.964)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.786)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(43.123)
Totales		(349.842)

Institución	Periodicidad	Oportunidad
(1) Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda	mensual	mensual
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral
(5) EY Audit Ltda.	mensual	semestral
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual
(6) Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual

Nota 15 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 16 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 17 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 18 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 19 - Moneda Nacional y Extranjera

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

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.413.753
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	3.457.256
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	6.383.538
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(525.719)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	172.123
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$NO REAJUSTABLES	12.330.841
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	-
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	23.231.792
	\$REAJUSTABLES	-
TOTAL ACTIVOS		23.231.792

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	41.224
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.763
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	346
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	10.972
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	11.429
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	616.540
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.509.718
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$NO REAJUSTABLES	4.533.075
EXCEDENTES POR PAGAR	\$NO REAJUSTABLES	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	6.659.333
	\$REAJUSTABLES	69.734
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		6.729.067

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)
Pasivos largo plazo**

2024										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-16A1	\$	6.973.114	8,5%	3.228.129	8,5%	492.068	8,5%	-	8,5%	10.693.311
Bonos BSECS-16B1	\$	-	-	-	-	-	-	4.399.984	8,5%	4.399.984
Total pasivo largo plazo		6.973.114		3.228.129		492.068		4.399.984		15.093.295

Nota 21 - 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	Cumplimiento
						Contable M\$ 2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	312	Cumple
Cuenta corriente	Banco Santander	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.413.441	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	3.457.256	Cumple

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 22 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 23 - Medio Ambiente

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

Nota 24 - Hechos Relevantes

Nota de Integración

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

1. Actos Previos: las Partes negociarían de buena fe para celebrar a más tardar el 30 de marzo de 2024, - fecha que podría prorrogarse de común acuerdo y por escrito – un contrato de Promesa de Compraventa y Permuta de Acciones a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones y acuerdo de Fusión (la “Promesa”).
2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O’Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la “OPA”), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

- b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la “Fusión”); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la “Relación de Canje”).
4. Administración: que en la Promesa se convendrían los mecanismos que aseguren que los accionistas de Grupo Security S.A. tengan la facultad de elegir 3 directores de la compañía resultante de la Fusión, mientras mantengan una participación accionaria igual o superior a 20% y por un periodo no inferior a 6 años contados desde la Fusión, y una representación equivalente en directorios de filiales y comités relevantes de cada una.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

5. Dividendos: que Grupo Security S.A. y Bicecorp S.A. podrían distribuir un dividendo total equivalente a un 55% de la utilidad líquida del ejercicio comercial 2023, sin afectar la Relación de Canje y el Precio OPA. En la Promesa se establecería que, por el plazo de 3 ejercicios comerciales completos a partir de la Fusión, Bicecorp S.A. (post fusión) acordará y dará cumplimiento a una política de dividendos consistente en distribuir el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de las utilidades líquidas de cada ejercicio, sujeto a las limitaciones que pudieron provenir del cumplimiento de obligaciones impuestas por la ley o la autoridad fiscalizadora, o por una gestión razonablemente prudente y necesaria para satisfacer sus requerimientos actuales o futuros y no afecte o contravenga el cumplimiento de sus obligaciones para con terceros, ya sea producto de la contratación de deudas y/o emisión de bonos u otras obligaciones financieras.
6. Curso de los negocios: Por el tiempo que mediere entre la suscripción del Acuerdo Cierre de Negocios y hasta que se declare el éxito de la OPA, las Partes acordaron que Grupo Security S.A., Bicecorp S.A. y sus respectivas filiales tengan ciertas restricciones durante dicho periodo, que consisten fundamentalmente en continuar con el curso ordinario de sus negocios, conforme lo han venido haciendo hasta la fecha.
7. Due Diligence: Las Partes acordaron que la Operación de Integración contemplada en el Acuerdo Cierre de Negocios estaría sujeta a la obtención de las autorizaciones regulatorias pertinentes, esto es la aprobación de la Fusión por la Fiscalía Nacional Económica y las autorizaciones correspondientes de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distribuible del ejercicio comercial 2024.

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

Nota 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 26 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.413.441.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-17)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2024



Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2024 y el estados de determinación de excedentes desde el 12 de noviembre al 31 de diciembre de 2024 y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones por el periodo comprendido del 12 de noviembre al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-17 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



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

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

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Zacharow Milleo'.

Daniel Zacharow Milleo
EY Audit Ltda.

Santiago, 18 de febrero de 2025

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1195

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2024
11.010	Disponible		518.017
11.020	Valores negociables		1.147.964
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		4.930.916
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		4.930.916
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-
11.200	Otros activos circulantes		-
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		6.596.897
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		61.065.555
13.110	Activo securitizado largo plazo		61.065.555
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-
13.160	Gastos de colocación		-
13.170	Otros activos		-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		61.065.555
10.000	TOTAL ACTIVOS		67.662.452
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		27.326
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		283
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		457
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.921
21.040	Excedentes por pagar		-
21.050	Obligaciones por prepagos		-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.142.323
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.850.700
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.023.010
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		64.435.222
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		64.435.222
23.100	Reservas de excedentes anteriores		-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		204.220
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-
23.400	Aportes adicionales (más)		-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		204.220
20.000	TOTAL PASIVOS		67.662.452

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos estados financieros.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1195

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17
(Cifras en miles de pesos)**

		12-11-2024
Para el ejercicio comprendido entre		
INGRESOS		31-12-2024
35.110	Intereses por activos securitizados	871.554
35.120	Intereses por inversiones	27.926
35.130	Reajustes por activos securitizados	2.184.321
35.140	Reajustes por inversiones	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-
35.190	Otros ingresos	-
35.100	TOTAL INGRESOS	3.083.801
GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(27.326)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(33.617)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(283)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.028)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.921)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(519.561)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(2.202.420)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-
35.290	Otros gastos	(93.425)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.879.581)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-
23.200	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	204.220

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-17

Por escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2024 en la Notaría de Santiago de Don Evaldo Daniel Rehbein Ur, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1195 de fecha 1 de noviembre de 2024. El Patrimonio inició sus operaciones el 12 de noviembre de 2024.

Con fecha 18 de febrero de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

El Patrimonio termina el 1 de diciembre de 2028.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 12 de noviembre y el 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros y los estados de determinación de excedentes han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

c) Base de conversión

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

	31-12-2024
	\$
Unidad de Fomento	38.416,69
Dólar Observado	996,46

d) Valores negociables

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del período.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Activos securitizados

Está compuesto por un Pagaré endosable suscrito por el fondo de inversión privado XLC Deal Secundario I Fondo de Inversión Privado (el "Deudor"), a la orden del Originador o de quien adquiera el pagaré por endoso ("Acreedor"). La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

f) 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.

g) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$27.326, las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

h) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

i) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los que devenga la cartera de activos securitizados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Valores Negociables

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	1.147.964
Total		1.147.964

Nota 4 - Activos Securitizados

Al 31 de diciembre de 2024 el activo securitizado del patrimonio BSEC-17 lo constituye un pagaré por un valor nominal de US\$60.500.000 que es valorizado según lo descrito en Nota 2 f). La tasa emisión de dicho pagaré es de dólar más un 9,05% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, este contrato fue transferido al patrimonio separado a una tasa de dólar más un 7,87% anual.

El originador de contrato del Patrimonio BSECS-17 es Seguros de Vida Security S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 141.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 4 - Activos Securitizados (Continuación)

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

	Corto Plazo	Largo plazo	Total cartera	Tasa
	M\$	M\$	M\$	Transferencia
	2024	2024	2024	%
Valor par	4.930.916	61.065.555	65.996.471	7,87
Prov. Activos securitizados	-	-	-	
Totales	4.930.916	61.065.555	65.996.471	

Nota 5 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

	M\$
Concepto	2024
Administración maestra (a)	27.326
Totales	27.326

(a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 6 - Otros Acreedores

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

	M\$
Concepto	2024
Fondo de Reserva Bonos (a)	1.141.753
Banco Custodio	570
Otros	-
Totales	1.142.323

(a) Corresponde a fondos traspasados por Seguros de Vida Previsión S.A., para dar inicio a las operaciones del patrimonio, los cuales se devolverán al término del patrimonio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 7 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

1. USD\$66.000.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-17A por M\$27.000.000 con 270 títulos cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-17b por M\$20.000.000 con 200 títulos cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-17c por M\$19.000.000 con 270 títulos cada uno con pago de cupón trimestral

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 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\$ 2024	Coloc.en Chile o en el extranjero
		26.904.420	USD	7,0%	14-11-2029	trim.	trim.	1.850.700	nacional
Obligaciones por prepago									-
Total porción corto plazo								1.850.700	
Bonos largo plazo									
1195-14-11-2024	BSECS-17A	26.904.420	USD	7,0%	14-11-2029	trim.	trim.	25.573.282	nacional
1195-14-11-2024	BSECS-17B	19.929.200	USD	10,0%	14-11-2029	trim.	trim.	19.929.200	nacional
1195-14-11-2024	BSECS-17C	18.932.740	USD	0,0%	14-11-2029	trim.	trim.	18.932.740	nacional
Total largo plazo								64.435.222	

Los Bonos serie A capitalizan sus intereses.

Nota 8 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por el diferencial de flujos que genera el pagaré en relación con los flujos de los bonos emitidos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés del pagaré anual y la de los bonos de 7%, para la serie A, y 10% para la serie B. 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 9 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2024	
	M\$	
	Déficit Acumulados	Excedente del Ejercicio
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Déficit del ejercicio	-	204.220
Saldo final	-	204.220

Nota 10 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-16, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2024	
Legales y notariales	(a)	(63.503)
Seguros	(a)	-
Otros gastos	(a)	(29.922)
Totales		(93.425)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 11 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-17

El detalle al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Gastos devengados		M\$ 2024
Remuneración administración maestra del activo	(1)	(27.326)
Remuneración representante tenedores de bonos	(2)	(1.921)
Remuneración banco pagador	(3)	(1.028)
Remuneración por auditoría externa	(4)	(283)
Remuneración por clasificación de riesgo	(5)	(33.617)
Totales		(64.175)

Institución	Periodicidad	Oportunidad
(1) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral
(2) Banco Santander	mensual	trimestral
(3) Banco Santander	mensual	trimestral
(4) EY Audit Ltda.	mensual	semestral
(5) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual
(5) Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual

Nota 12 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 13 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 14 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 15 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera

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

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	518.017
VALORES NEGOCIABLES	\$REAJUSTABLES	1.147.964
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	4.930.916
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	61.065.555
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	-
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	518.017
	\$REAJUSTABLES	67.144.435
TOTAL ACTIVOS		67.662.452

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	27.326
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	283
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	457
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.921
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACREEDORES	\$REAJUSTABLES	1.142.323
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.850.700
EXCEDENTES POR PAGAR	\$NO REAJUSTABLES	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	-
	\$REAJUSTABLES	3.023.010
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.023.010

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

**Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)
Pasivos largo plazo**

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-17A	USD	3.236.495	7,0%	2.826.892	7,0%	3.312.245	7,0%	16.197.650	7,0%	25.573.282
Bonos BSECS-17B	USD	-	-	-	-	-	-	19.929.200	10,0%	19.929.200
Bonos BSECS-17C	USD	-	-	-	-	-	-	18.932.740	0,0%	18.932.740
Total pasivo largo plazo		3.236.495		2.826.892		3.312.245		55.059.590		64.435.222

Nota 17 - 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	Cumplimiento
						M\$ 2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	2.309	Cumple
Cuenta corriente	Banco Santander	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	515.708	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	1.147.964	Cumple

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 18 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 19 - Medio Ambiente

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

Nota 20 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 21 – Hechos Relevantes

Nota de Integración

Por medio de hecho esencial de fecha 24 de enero de 2024, el directorio de Grupo Security S.A. (la “Sociedad”) tomó conocimiento de que con igual fecha, accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, suscribieron con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O’Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las “Partes”), un contrato denominado Acuerdo Cierre de Negocios (el “Acuerdo”), en virtud del cual las Partes acordaron la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, y en base a los términos y condiciones que se indican a continuación:

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

2. OPA: la operación de integración iniciaría mediante una oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. a ser lanzada conjunta e indivisiblemente por Forestal O'Higgins S.A. y Bicecorp S.A. (la "OPA"), debiendo cumplir con las siguientes características:
 - a. Estar dirigida a la totalidad de los accionistas de Grupo Security S.A., ofreciendo comprar y permutar hasta el 100% de las acciones íntegramente suscritas y pagadas emitidas por la Sociedad.
 - b. El precio de la OPA será pagadero indivisiblemente a cada accionista de Grupo Security aceptante de la OPA, en la siguiente forma y cantidades:
 - i. por el 20% de las acciones aceptadas transferir en la OPA: \$285 por acción, pagadero por Forestal O'Higgins S.A. en dinero. En el evento que la parte del precio pagadera en dinero no se hubiere pagado al 31 de diciembre de 2024, el mismo devengará una tasa de interés equivalente al Índice Cámara Promedio a 30 días, a partir del 1° de enero de 2025 hasta el día del pago efectivo conforme a la OPA; y
 - ii. por el 80% restante de las acciones aceptadas transferir en la OPA: Bicecorp S.A. permutará tantas acciones de pago de primera emisión de Bicecorp S.A. como resulte de aplicar la Relación de Canje.
 - c. La declaración de éxito de la OPA estaría condicionada a su aceptación pura y simple por al menos un 62% de las acciones existentes con derecho a voto emitidas por Grupo Security S.A.; y
 - d. Las demás menciones, términos y condiciones habituales de una OPA, de conformidad con la legislación y normas regulatorias dictadas por la CMF para esta clase de procedimientos.
3. Fusión, relaciones de propiedad: Sujeto a los términos y condiciones de la Promesa, las Partes se obligarían recíprocamente a (i) celebrar y someter a la aprobación de las juntas extraordinarias de accionistas de Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., la fusión de ambas sociedades, absorbiendo Bicecorp S.A. a Grupo Security S.A. (la "Fusión"); (ii) acordar la relación de canje para la Fusión, en base a las valorizaciones que las Partes han realizado de las compañías, lo cual representa, respectivamente, un 60% para Bicecorp S.A. y un 40% para Grupo Security S.A. del negocio consolidado (la "Relación de Canje").

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

- i. Mediante Ord. N°s 126699 y 126705 de fecha 24 de octubre de 2024, autorizó la toma de control de Banco Security y de Seguros Vida Security Previsión S.A. por parte de Bicecorp S.A., conforme a lo previsto en el artículo 36 y 28 de la Ley General de Bancos, y el Artículo 38 del DFL N°251 y la NCG N°251 de la CMF.
- ii. mediante Ord. N° 126702, informó que la toma de control de Banco BICE y Banco Security por Bicecorp S.A. no requiere contar con la autorización prevista en el art. 3 5 bis de la Ley General de Bancos, por cuanto el banco o grupo de bancos resultantes no alcanza importancia sistémica en los términos dispuestos en el artículo 66 quáter de la misma ley.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Nota 24 – Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

El respecto se indicó que las Partes acordaron de dejar sin efecto el acuerdo de promover la distribución de un dividendo provisorio en Bicecorp S.A. y Grupo Security S.A., con cargo a la utilidad líquida distribible del ejercicio comercial 2024 de cada sociedad, en conformidad con lo informado mediante hecho esencial de fecha 13 de noviembre de 2024, y en cambio promover a sus respectivas juntas ordinarias de accionistas, la distribución de dividendos definitivos con cargo a la utilidad líquida distribible del ejercicio comercial 2024.

Dicha distribución de dividendos sería por la suma total de \$22,5 pesos por acción en cada sociedad, que se pagará considerando el total de las acciones suscritas y pagadas a la fecha de la junta ordinaria que se celebre, en el caso de Grupo Security S.A., y en el caso de Bicecorp S.A., se pagará considerando el número de acciones post split y aumento de capital acordados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de noviembre de 2024.

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

Nota 25 - Hechos Posteriores

El 2 de enero de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de USD\$521.407

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.