

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2023</b>	<b>31-03-2022</b>
11.010	Disponible		409.486	442.563
11.020	Valores negociables		122.133	137.415
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.059.945	2.059.729
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.063.562	2.064.189
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(3.617)	(4.460)
11.200	Otros activos circulantes		268.472	129.615
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.860.036</b>	<b>2.769.322</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		25.709.568	26.581.728
13.110	Activo securitizado largo plazo		25.709.568	26.581.728
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		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>25.709.568</b>	<b>26.581.728</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>28.569.604</b>	<b>29.351.050</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2023</b>	<b>31-03-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		61.052	51.280
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		683	680
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		410	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.763	4.752
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		12.122	85.054
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		23.357	24.940
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.471.968	1.275.050
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.574.355</b>	<b>1.442.142</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		26.796.044	27.710.805
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>26.796.044</b>	<b>27.710.805</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		237.381	173.791
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		237.381	173.791
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(38.176)	24.312
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>199.205</b>	<b>198.103</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>28.569.604</b>	<b>29.351.050</b>

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)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		31-03-2023	31-03-2022	31-03-2022
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	214.971	299.806	
35.120	Intereses por inversiones	5.578	2.800	
35.130	Reajustes por activos securitizados	365.562	669.114	
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	-	3.871	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>586.111</b>	<b>975.591</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(61.197)	(62.244)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(6.716)	(6.085)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(396)	(388)	
35.225	Remuneración banco pagador	(842)	(836)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.777)	(4.784)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(176.387)	(181.233)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(368.124)	(674.264)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	3.589	(2.771)	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	-	
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(7.499)	(14.714)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(622.349)</b>	<b>(947.319)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(1.938)	(3.960)	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(38.176)</b>	<b>24.312</b>	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**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.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodo contable**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023, y el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 11,9%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1,0	2,3

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**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 \$35.575,48 y \$31.727,74 al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 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 ha constituido provisión por M\$3.617 y M\$4.460 por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$61.052 (M\$51.280 al 31 de marzo de 2022), 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 marzo de 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	338	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	74	(54)
Déficit acumulados	IPC	(2.350)	(3.906)
<b>Totales</b>		<b>(1.938)</b>	<b>(3.960)</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2023	2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	122.133	137.415
<b>Total</b>		<b>122.133</b>	<b>137.415</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	111	84	39.608	28.415
4 o más	63	24	146.931	45.070
<b>Totales</b>	<b>174</b>	<b>108</b>	<b>186.539 (a)</b>	<b>73.485 (a)</b>

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 intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 781 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2023 (784 al 31 de marzo 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de origenación 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 251 (262 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	1.465.789	1.443.267	21.170.953	21.627.357	22.636.742	23.070.624	7,27
Aj. Tasa valorización	597.773	620.922	4.538.615	4.954.371	5.136.388	5.575.293	3,37
Prov. Activos securitizados	(3.617)	(4.460)	-	-	(3.617)	(4.460)	
<b>Totales</b>	<b>2.059.945</b>	<b>2.059.729</b>	<b>25.709.568</b>	<b>26.581.728</b>	<b>27.769.513</b>	<b>28.641.457</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-15 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 marzo de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	25.899	-
Activos securitizados en mora (b)	186.539	73.485
Operación pendiente de traspaso securitizadora	-	46.403
Otros	56.034	9.727
<b>Totales</b>	<b>268.472</b>	<b>129.615</b>

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 i), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	16.172	5.388
Administración maestra (b)	44.880	45.892
Totales	61.052	51.280

- (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 marzo de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro	23.262	24.834
Otros	95	106
Totales	23.357	24.940

**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 intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								2023	2022	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	41.485	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	1.484.090	1.360.104	nacional
Obligaciones por prepago								(12.122)	(85.054)	nacional
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>1.471.968</b>	<b>1.275.050</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	567.756	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	20.310.846	21.279.709	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	122.994	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	4.411.225	4.402.280	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	14.114	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	506.204	505.177	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	9.073	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	325.407	324.747	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	8.065	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	289.254	288.667	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	26.498	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	953.108	910.225	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>26.796.044</b>	<b>27.710.805</b>	

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 y D1 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 intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	235.031	-	151.818	-
Revalorización de excedentes	2.350	-	3.491	-
Déficit del ejercicio	-	(38.176)	-	21.726
Saldo final	237.381	(38.176)	155.309	21.726
Saldo actualizado	-	-	173.791	24.311

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(762)	(2.020)
Banco custodio (a)	(525)	(676)
Otros gastos (a)	(6.212)	(12.018)
Totales	(7.499)	(14.714)

(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 marzo de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros	-	3.871
Totales	-	3.871

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15**

El detalle al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1) (16.228)	(16.073)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (44.969)	(46.171)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.777)	(4.784)
Remuneración banco pagador	(4) (842)	(836)
Remuneración por auditoría externa	(5) (396)	(388)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (6.716)	(6.085)
Totales	(73.928)	(74.337)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Administradora Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes 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 SPA.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., 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 marzo de 2023 y 2022, 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 marzo de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	409.486	442.563
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	122.133	137.415
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.059.945	2.059.729
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.617)	(4.460)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	268.472	129.615
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	25.709.568	26.581.728
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	796.474	705.133
	\$REAJUSTABLES	27.769.513	28.641.457
TOTAL ACTIVOS		28.565.987	29.346.590

**Pasivos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	61.052	51.280
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	683	680
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.763	4.752
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	23.357	24.940
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.471.968	1.275.050
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	12.122	85.054
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	35.479	109.994
	\$REAJUSTABLES	1.538.876	1.332.148
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.574.355	1.442.142

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**Pasivos 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. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.636.431	2,25%	2.521.683	2,25%	5.811.500	2,25%	9.341.232	3,3%	20.310.846
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.411.225	4,0%	4.411.225
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	506.204	4,0%	506.204
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	325.407	4,0%	325.407
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.254	4,0%	289.254
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	953.108	4,0%	953.108
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.636.431</b>		<b>2.521.683</b>		<b>5.811.500</b>		<b>15.826.430</b>		<b>26.796.044</b>

2022										
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	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.631.090	2,25%	2.516.569	2,25%	5.810.929	2,25%	10.321.121	3,3%	21.279.709
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.402.280	4,0%	4.402.280
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	505.177	4,0%	505.177
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	324.747	4,0%	324.747
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	288.667	4,0%	288.667
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	910.225	4,0%	910.225
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.631.090</b>		<b>2.516.569</b>		<b>5.810.929</b>		<b>16.752.217</b>		<b>27.710.805</b>

**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 intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**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\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	19.325	53.119	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	390.161	389.444	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	122.133	137.415	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

**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 intermedios de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de abril de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$390.161.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, 28 de abril de 2023, 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 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

A juicio de la Administración entre 1 de abril de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 15**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que el buen comportamiento se mantenga en un futuro inmediato.

**I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo**

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15**

**11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)**

	Inicio	Actual
Numero de Activos	528	517
Saldo Insoluto Total	12.145.331	11.220.228
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.875	23.472
Tasa de Originacion	9,71%	9,70%
Plazo Transcurrido	8	39
Plazo Remanente	230	198
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	54,93%

**I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado**

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	528	517

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

**I.2 Emisión Patrimonio Separado**

**Información relacionada a la emisión**

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	23.728.845	21.674.028	1334	1317	354	324	2,25%
BSECS-15B1	4.340.209	4.375.577	1220	1220	414	387	3,30%
BSECS-15C1	498.057	502.115	140	140	414	387	4,00%
BSECS-15D1	320.179	322.788	90	90	414	387	4,00%
BSECS-15E1	284.604	286.923	80	80	414	387	4,00%
BSECS-15F1	853.812	942.689	240	240	414	387	8,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	10.199.028	10.194.257	10.090.821	9.948.439	9.975.106	9.803.858	9.815.986	9.718.509	9.474.645	9.364.412	8.726.713	8.625.404	8.830.669
1 cuota en mora	664.494	651.331	582.317	700.771	530.727	534.370	551.203	531.629	636.911	666.064	1.213.965	1.153.397	873.447
2 cuota en mora	221.689	202.443	327.324	245.694	230.491	220.420	199.683	286.414	314.946	299.222	393.853	373.284	443.673
3 cuota en mora	130.265	88.058	85.529	169.079	244.293	196.710	194.539	105.329	199.931	145.072	76.441	252.653	152.890
4 cuota en mora	63.280	107.734	119.157	45.490	103.804	220.232	151.048	124.654	61.141	210.715	102.596	144.497	179.099
5 cuota en mora	94.590	81.088	109.742	134.701	62.418	78.082	92.454	98.941	97.390	17.955	149.346	41.623	71.248
6 y mas cuotas en mora(1)	249.138	235.944	223.234	256.736	327.624	326.999	382.625	474.093	531.104	588.942	605.602	653.607	669.202
Activos en liquidación	-	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523	19.523
TOTAL	11.622.485	11.560.855	11.538.124	11.500.910	11.474.463	11.380.670	11.387.538	11.339.569	11.316.067	11.292.382	11.268.516	11.244.465	11.220.228

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	87,75%	88,18%	87,46%	86,50%	86,93%	86,14%	86,20%	85,70%	83,73%	82,93%	77,44%	76,71%	78,70%
1 cuota en mora	5,72%	5,63%	5,05%	6,09%	4,63%	4,70%	4,84%	4,69%	5,63%	5,90%	10,77%	10,26%	7,78%
2 cuota en mora	1,91%	1,75%	2,84%	2,14%	2,01%	1,94%	1,75%	2,53%	2,78%	2,65%	3,50%	3,32%	3,95%
3 cuota en mora	1,12%	0,76%	0,74%	1,47%	2,13%	1,73%	1,71%	0,93%	1,77%	1,28%	0,68%	2,25%	1,36%
4 cuota en mora	0,54%	0,93%	1,03%	0,40%	0,90%	1,94%	1,33%	1,10%	0,54%	1,87%	0,91%	1,29%	1,60%
5 cuota en mora	0,81%	0,70%	0,95%	1,17%	0,54%	0,69%	0,81%	0,87%	0,86%	0,16%	1,33%	0,37%	0,63%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,14%	2,04%	1,93%	2,23%	2,86%	2,87%	3,36%	4,18%	4,69%	5,22%	5,37%	5,81%	5,96%
Activos en liquidación	0,00%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,17%	0,00%	0,12%	0,00%	0,35%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,17%	0,00%	0,12%	0,00%	0,35%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,10%	0,10%	0,10%	0,22%	0,22%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%

**I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos**

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	1	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	1	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	1	1	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,39%	0,00%	0,39%	0,00%	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,39%	0,00%	0,39%	0,00%	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,39%	0,77%	0,77%	1,16%	1,16%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%	1,93%

**I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Tasa de Originacion	0,00%	9,82%	0,00%	10,50%	0,00%	9,81%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	33	-	27	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	207	-	69	-	208	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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



### Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	3,60%	3,79%	3,98%	4,55%	4,92%	5,11%	5,87%	6,25%	6,25%	6,63%	6,44%	6,82%		7,01%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%		0,19%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%

### I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 6,64% al cierre de marzo de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,72%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%		9,70%
Relación Deuda/Garantía	56,21%	56,12%	56,01%	55,92%	55,79%	55,72%	55,64%	55,51%	55,40%	55,28%	55,16%	55,05%		54,93%
Plazo Transcurrido	27	28	29	30	31	33	33	34	35	36	37	38		39
Plazo Remanente	210	209	208	207	206	206	204	203	202	201	200	199		198

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 54,93% a marzo de 2023 y en 56,21% en marzo 2022.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%		2,25%
Tasa Pasivo Total	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%		2,63%
Sakto Insoluto preferente	22.559.989	22.340.342	22.340.342	22.340.342	22.119.473	22.119.473	22.119.473	21.897.371	21.897.371	21.897.371	21.674.028	21.674.028		21.674.028
Sakto Insoluto Total	28.949.492	28.739.826	28.739.826	28.739.826	28.529.048	28.529.048	28.529.048	28.317.149	28.317.149	28.317.149	28.104.121	28.104.121		28.104.121
Valor Par Preferente	23.224.563	23.073.018	23.234.154	23.427.253	23.015.151	22.987.752	23.030.341	22.714.784	22.612.320	22.567.631	21.714.339	21.754.637		21.794.936
Valor Par Total	29.821.759	29.688.925	29.902.853	30.157.993	29.690.887	29.662.144	29.723.689	29.380.796	29.254.842	29.203.568	28.162.775	28.221.455		28.280.134

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,32	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
Razón Tasas	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,70	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69
Razon Activos/Pasivos	0,52	0,52	0,52	0,51	0,52	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos	0,52	0,52	0,52	0,51	0,52	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,45	0,46	0,45	0,45	0,45	0,44	0,44	0,44	0,43	0,43	0,40	0,40	0,41

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	101.802	100.899	103.031	95.365	94.117	99.518	100.431	95.383	96.976	95.548	118.752	133.323	138.719
Ingresos deudores morosos	10.619	9.181	9.582	11.589	8.387	7.358	11.615	8.839	7.764	11.777	21.301	28.224	37.702
Ingresos por prepago	-	-	23.497	-	14.671	45.475	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	98.513	3.376	40.752	14.160	42.006	6.226	11.613	37.599	5.488	15.623	118.050	40.579	5.790
pago ordinario capital	-	223.293	-	-	227.208	-	-	227.963	-	-	222.440	-	-
pago ordinario interes	-	127.927	-	-	128.186	-	-	126.634	-	-	121.647	-	-
pago extra. pref	-	45.457	-	-	45.998	-	-	45.895	-	-	44.534	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

## **I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 15**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que el buen comportamiento se mantenga en un futuro inmediato.

## I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	259	264
Saldo Insoluto Total	11.674.863	11.329.503
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	48.424	46.238
Tasa de Originacion	4,74%	4,74%
Plazo Transcurrido	2	33
Plazo Remanente	334	303
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	66,75%

### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	259	264

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	23.728.845	21.674.028	1.334	1317	354	324	2,25%
BSECS-15B1	4.340.209	4.375.577	1.220	1220	414	387	3,30%
BSECS-15C1	498.057	502.115	140	140	414	387	4,00%
BSECS-15D1	320.179	322.788	90	90	414	387	4,00%
BSECS-15E1	284.604	286.923	80	80	414	387	4,00%
BSECS-15F1	853.812	942.689	240	240	414	387	8,00%

**Información de la Clasificación de Riesgo**

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	C	C	C	C

**I.3. Morosidad**

**I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto**

**Morosidad en términos de saldo insoluto**

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Al día	9.525.405	9.375.664	9.437.863	9.248.095	9.295.985	9.044.544	9.210.513	9.046.256	8.944.933	8.514.852	7.993.880	7.928.654	8.480.260
1 cuota en mora	932.343	927.528	841.822	1.061.199	861.666	1.259.041	948.072	1.250.410	1.067.697	1.249.226	1.696.034	1.375.202	1.067.693
2 cuota en mora	480.448	553.313	430.505	231.604	515.872	281.611	431.609	391.057	687.162	704.085	627.118	803.728	453.126
3 cuota en mora	182.270	100.638	127.655	208.639	199.134	227.571	105.455	150.117	115.637	365.036	280.490	343.905	370.761
4 cuota en mora	104.251	144.310	157.959	210.963	30.801	40.927	173.704	105.283	183.387	88.176	279.858	206.016	296.545
5 cuota en mora	46.644	104.071	86.561	57.396	38.019	75.769	40.862	115.632	-	57.709	88.028	295.121	148.699
6 y mas cuotas en mora(1)	134.473	180.843	284.458	329.309	386.034	378.278	377.676	309.108	348.822	348.252	405.299	397.520	512.421
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.405.835	11.386.367	11.366.823	11.347.205	11.327.510	11.307.740	11.287.893	11.367.862	11.347.638	11.327.336	11.370.708	11.350.145	11.329.503

**Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	
Al día	83,51%	82,34%	83,03%	81,50%	82,07%	79,99%	81,60%	79,58%	78,83%	75,17%	70,30%	69,86%	74,85%
1 cuota en mora	8,17%	8,15%	7,41%	9,35%	7,61%	11,13%	8,40%	11,00%	9,41%	11,03%	14,92%	12,12%	9,42%
2 cuota en mora	4,21%	4,86%	3,79%	2,04%	4,55%	2,49%	3,82%	3,44%	6,06%	6,22%	5,52%	7,08%	4,00%
3 cuota en mora	1,60%	0,88%	1,12%	1,84%	1,76%	2,01%	0,93%	1,32%	1,02%	3,22%	2,47%	3,03%	3,27%
4 cuota en mora	0,91%	1,27%	1,39%	1,86%	0,27%	0,36%	1,54%	0,93%	1,62%	0,78%	2,46%	1,82%	2,62%
5 cuota en mora	0,41%	0,91%	0,76%	0,51%	0,34%	0,67%	0,36%	1,02%	0,00%	0,51%	0,77%	2,60%	1,31%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,18%	1,59%	2,50%	2,90%	3,41%	3,35%	3,35%	2,72%	3,07%	3,07%	3,56%	3,50%	4,52%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Tasa de Originacion	5,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securizada**

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

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

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

**Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

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

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

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

**Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

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

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

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

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

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

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	606.679	568.054	629.608	806.307	879.245	873.653	697.698	680.140	736.921	735.578	662.659	661.499	840.129	
Activos en Proceso de Liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	5,20%	4,87%	5,39%	6,91%	7,53%	7,48%	5,98%	5,83%	6,31%	6,30%	5,68%	5,67%	7,20%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	13	12	14	17	18	18	15	15	17	17	15	15	19	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

### **Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	5,02%	4,63%	5,41%	6,56%	6,95%	6,95%	5,79%	5,79%	6,56%	6,56%	5,79%	5,79%	7,34%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

### **I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

Los activos en proceso judicial están en 7,20% al cierre de marzo de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Relación Deuda/Garantía	68,07%	67,96%	67,84%	67,72%	67,61%	67,49%	67,37%	67,27%	67,15%	67,03%	66,99%	66,87%	66,75%
Plazo Transcurrido	22	23	24	25	26	27	28	28	29	30	31	32	33
Plazo Remanente	315	314	313	312	311	311	310	308	307	306	305	304	303

### I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía está en 66,75% a marzo de 2023.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Tasa Pasivo Total	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	22.559.989	22.340.342	22.340.342	22.340.342	22.119.473	22.119.473	22.119.473	21.897.371	21.897.371	21.897.371	21.674.028	21.674.028	21.674.028
Saldo Insoluto Total	28.949.492	28.739.826	28.739.826	28.739.826	28.529.048	28.529.048	28.529.048	28.317.149	28.317.149	28.317.149	28.104.121	28.104.121	28.104.121
Valor Par Preferente	23.224.563	23.073.018	23.234.154	23.427.253	23.015.151	22.987.752	23.030.341	22.714.784	22.612.320	22.567.631	21.714.339	21.754.637	21.794.936
Valor Par Total	29.821.759	29.688.925	29.902.853	30.157.993	29.690.887	29.662.144	29.723.689	29.380.796	29.254.842	29.203.568	28.162.775	28.221.455	28.280.134

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Razón Activos/Pasivos Preferentes	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52	0,52
Razón Activos/Pasivos Total	0,39	0,40	0,40	0,39	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52	0,52	0,51	0,52	0,52	0,52	0,53	0,52	0,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,41	0,42	0,41	0,41	0,39	0,37	0,37	0,39

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	57.776	51.425	51.253	58.250	37.522	51.839	54.535	50.788	51.568	50.137	36.551	47.114	50.264
Ingresos deudores moroso	9.356	8.578	8.529	7.609	6.284	12.396	11.532	14.167	10.469	9.923	9.350	13.326	18.366
Ingresos por prepago	39.927	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	92.187	3.325	37.906	15.657	36.940	6.203	11.511	30.866	11.382	13.396	59.291	19.270	5.847
Pago Ordinario de Capital	-	223.293	-	-	227.208	-	-	227.963	-	-	222.440	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	127.927	-	-	128.186	-	-	126.634	-	-	121.647	-	-
Pago Interes mezzanines	-	45.457	-	-	45.998	-	-	45.895	-	-	44.534	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

## **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

## **I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.