



**MEMORIA INTEGRADA**  
SECURITIZADORA SECURITY

**2023**

# Presentación Memoria 2023

## 1. Presentación de la memoria

Este informe responde los requisitos de la Norma de Carácter General N° 461 (desde ahora, NCG N° 461) que establece la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), y sigue las recomendaciones de indicadores de la industria financiera de mercados capitales, en específico manejo de activos y custodia de actividades (FN-AC) del Sustainability Accounting Standards Board (SASB).

La securitización es una operación financiera que implica la adquisición y aporte de activos junto con sus correspondientes flujos de pago, tales como colocaciones hipotecarias, cuentas por cobrar u otros activos que generen flujos a un Patrimonio Separado especialmente creado para este propósito. Este patrimonio financia dichos activos mediante la emisión y colocación de deuda en forma de diversas series de bonos.

Esta memoria representa el inicio de un informe que integra los aspectos financieros con los de sostenibilidad para la Securitizadora del Grupo Security. En este contexto, se profundiza en los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ESG), al mismo tiempo que se presenta de manera detallada la estructura y el funcionamiento de su Gobierno Corporativo, así como la gestión de oportunidades y riesgos. Además, se destacan los planes de desarrollo, la recientemente implementada Política de Inversiones Responsables y la generación de valor en las relaciones con colaboradores, clientes, comunidades y proveedores.

En calidad de filial del Grupo Security y como signataria de los Principios de Inversión Responsable (PRI), la Securitizadora del Grupo reitera su compromiso con el desarrollo financiero sostenible, contribuyendo activamente a la construcción de un futuro mejor para las próximas generaciones.

Esta Memoria Anual ofrece una visión exhaustiva del desempeño y la gestión de la Securitizadora durante el período entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.

## 2. Cifras destacadas

### Síntesis desempeño 2023

#### Resultados

200,4	Utilidad 2023 (MM\$)
20,7	AUM (MMUS\$)
3,7%	ROAE
5.522	Patrimonio (MM\$)

#### Clientes

72	Inversionistas
80,6%	Satisfacción neta clientes Grupo Security
64%	Satisfacción neta industria Grupo Security

#### Colaboradores

7	Total colaboradores
57,1%	Participación femenina
9	Años de permanencia promedio
111,1	Horas de capacitación

#### Medioambiente

3	Emisiones totales (tCO <sub>2</sub> )200
0,16 (t)	Consumo de papel

#### Comunidad

50.816	Visitas mensuales blog saber suma
4.893	Suscritos a newsletter blog saber suma

#### Proveedores

25	Total proveedores
100	% Proveedores nacionales
0	% proveedores extranjeros

### 3. Carta del presidente del Directorio

Tengo el agrado de presentarles la Memoria de Securitizadora Security, correspondiente al ejercicio 2023.

El año 2023 se caracterizó por un contexto global y local complejo en lo económico y lo político. A pesar de los desafíos a los que nos enfrentamos durante el año, la adecuada gestión de la compañía permitió, al cierre de diciembre de 2023 obtener una utilidad de \$200 millones, desempeño favorable atribuible en gran medida a los ingresos generados por la Administración Maestra y Coordinación General de los Patrimonios Separados que mantiene activos.

La Compañía es una de las empresas más importante en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas. Estos pueden ser contratos de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables y mantiene una gran preocupación por las gestiones que realizan los administradores primarios, de manera de ir controlando los indicadores relevantes del comportamiento de los activos, tales como, morosidad, prepago y default, entre otros. A la fecha, la Compañía cuenta con 72 inversionistas en los bonos securitizados de alguno de sus 9 Patrimonios Separados Vigentes

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 su agente colocador, Valores Security, enfocándose primordialmente en el servicio al cliente.

Un sello distintivo de la empresa es la atención personalizada, cercana y transparente. Esta filosofía abarca tanto las áreas comerciales como corporativas.

En 2023, la Compañía fortaleció las actividades de identificación de riesgos, protección de la seguridad de clientes e interna, detección de potenciales brechas, y perfeccionamiento de los procesos de respuesta, así como la recuperación de los sistemas, en concordancia con los procesos de transformación digital, los pilares de continuidad operacional y gestión de incidentes.

Todo este desarrollo ha sido posible gracias a nuestros clientes, por la confianza depositada en nosotros; a nuestros colaboradores, cuya labor y apoyo irrestricto ha sido fundamental para alcanzar estos resultados.

Para 2024, la meta es consolidar este enfoque estratégico, aprovechando sinergias con otras áreas del Grupo Security para fortalecer la posición de la empresa. Aspiramos a expandir nuestras emisiones hacia otros tipos de activos, más allá de los hipotecarios, con el propósito de seguir siendo una presencia destacada en el mercado financiero.

Agradecemos a todos los que han sido parte de nuestro camino y esperamos seguir trabajando juntos para alcanzar nuevos horizontes.

Atentamente,

ALEJANDRO ALZÉRRECA  
Presidente Directorio  
Securizadora Security

# **Capítulo 1: La esencia de Securitizadora Security**

## 1. Identidad Securitizadora

### 1.1.1 Descripción del negocio

Fundada en el año 1997, Securitizadora Security S.A., filial del Grupo Security, es una empresa pionera en el negocio de la securitización en Chile, con el objeto exclusivo de adquirir los activos autorizados por norma, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo. Desde su fundación se han constituido 15 patrimonios separados, donde ha sido muy activa en la gestión de estos.

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.

Grupo Security S.A es un holding financiero compuesto por trece entidades, que ofrece soluciones integrales en las industrias bancarias, de seguros, inversiones, ahorros, viajes y proyectos inmobiliarios, siendo una de ellas la Securitizadora Security. Sus servicios se dirigen a grandes y medianas empresas y a personas de altos ingresos.

### 1.1.2 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.

### 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
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Se destaca la lealtad y el compromiso con los objetivos de la compañía, así como la motivación para realizar un trabajo bien hecho.</p>

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 puede ser profundizado o complementado por Securitizadora Security, previa aprobación de su Directorio.

### 1.1.3 Situación de control

(NCG 461 2.3.1, 2.3.2,2.3.3)

Securitizadora 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, Securitizadora Security S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Según la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), se deja constancia de que, 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 Securitizadora Security S.A.

Con fecha 23 de octubre de 2023 Grupo Security S.A. y Factoring Security S.A., en su calidad de únicos y actuales socios de Inversiones Previsión Security Limitada (“IPS”) acordaron, entre otras materias, aumentar el capital de dicha sociedad. Dicho aumento de capital fue pagado, en parte, por el socio Grupo Security S.A., mediante el aporte en dominio pleno, cesión y transferencia a IPS de 10.333 acciones ordinarias, nominativas, de una única y misma serie y sin valor nominal, que Grupo Security S.A. poseía en Securitizadora Security S.A.

Grupo Security, sociedad controladora indirecta de Securitizadora 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.

No existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Securitizadora Security S.A

### Accionistas de Securitizadora 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%

### 1.2 Un camino de crecimiento

(NCG 461 2.2)

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.

Securitizadora 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 15 patrimonios separados, siendo el BSECS1 terminado anticipadamente en 2009. A pesar de esto, Securitizadora Security ha mantenido una gestión activa en todos sus patrimonios separados, confirmando la conclusión exitosa de los patrimonios BSECS 2 y BSECS 3, así como de las series preferentes del BSECS 4, BSECS5, BSECS7, 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 "Securitizadora Security GMAC-RFC S.A."

---

<b>2008</b>	<p>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 Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en “Securitizadora Security S.A.”</p>
<b>2015</b>	<p>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.</p>
<b>2016</b>	<p>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.</p>

---

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 como en la búsqueda de nuevos negocios.

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.

Durante el ejercicio 2023, la securitizadora se enfocó en la búsqueda de nuevos negocios con activos subyacentes distintos a los que ya tiene bonos emitidos, lo que se materializó con la inscripción de la primera emisión con cargo a la línea del Patrimonio 16 de la Sociedad. La colocación se concretó en enero del 2024.

### **1.3 Áreas del negocio**

(NCG 461 6.1.i, 6.2.i)

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.

Securitizadora Security destaca como una de las principales empresas en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas, ya sean contratos de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables. La empresa 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.

A continuación, se detallan los servicios ofrecidos por la securitizadora, mercados de comercialización y canales de venta.

<b>Servicios</b>	<b>Mercado</b>	<b>Canales de venta</b>
Emisión de Bonos securitizados	Mercado de capitales	Bolsa de Comercio Bolsa Electrónica

#### **1.4 Números de crecimiento**

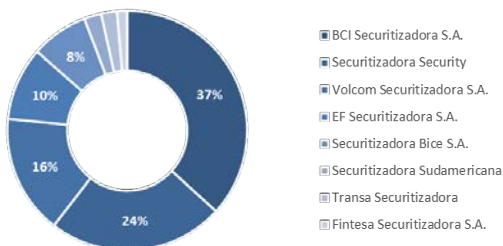
(NCG 461 6.1.ii)

Al concluir el ejercicio financiero del año 2023, Securitizadora Security S.A registró una utilidad de \$200 millones. Este desempeño favorable se atribuye en gran medida a los ingresos generados por la Administración Maestra y Coordinación General de los Patrimonios Separados que mantiene activos.

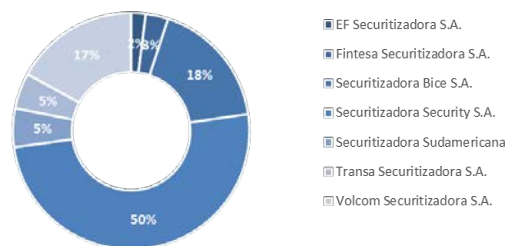
Actualmente, la industria de securitización la componen diez compañías, solo algunas han mostrado movimientos en los últimos tres años, siendo estas empresas los competidores directos de Securitizadora Security.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de la industria en la emisión de bonos respaldados por créditos hipotecarios, donde Securitizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria, ocupando el primer lugar en la emisión de este tipo de bonos securitizados.

Participación de Mercado



Participación de Mercado (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 la 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 respaldados con hipotecas y cuenta con 9 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 2,44 millones en deuda preferente vigente en el mercado institucional chileno.

Para 2024, 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. Aspiramos a expandir nuestras emisiones hacia otros tipos de activos, más allá de los hipotecarios, con el propósito de seguir siendo una presencia destacada en el mercado financiero.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2014 a diciembre de 2023 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	586.646	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
Otros Activos	645.706	837.704	977.305	700.078	19.006	49.799	11.048	19.818	270.661	312.526
Activo Fijo	1.579	78.581	69.700	61.892	54.455	107.450	104.255	11.991	7.901	5.401
<b>Total Activo</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>	<b>34.696.130</b>	<b>27.196.938</b>	<b>33.936.323</b>	<b>25.627.056</b>	<b>6.084.512</b>
Pasivos Corrientes	76.897	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933	19.409.974	29.253.734	19.586.055	251.097
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	392.107	803.274	520.632	570.693	311.063
Patrimonio	1.157.034	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
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>	<b>34.696.130</b>	<b>27.196.938</b>	<b>33.936.323</b>	<b>25.636.056</b>	<b>6.084.512</b>
Resultado de explotación	-474.780	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757	2.725.702	865.835	1.624.601	591.880
Resultado fuera de explotación	101.928	80.478	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163	-1.471.040	-627.406	-865.796	-516.833
Resultado antes de Impuesto	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594	1.254.662	238.429	758.805	75.047
Impuesto a la Renta	127.967	191.609	138.483	-278.067	-679.713	-393.336	-285.434	113.045	156.746	125.395
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-244.885</b>	<b>-338.664</b>	<b>-197.851</b>	<b>871.588</b>	<b>2.003.867</b>	<b>1.232.258</b>	<b>969.228</b>	<b>351.474</b>	<b>915.551</b>	<b>200.442</b>

## **Capítulo 2: Modelo de negocios**

## 2.1 Focos estratégicos

(NCG 461 3.5, 4.1.i, 4.1.ii)

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

Además, integra el Modelo de Tres Líneas de Defensa (conocido como 3LoD por su nombre en inglés) del Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Este modelo tiene como objetivo identificar estructuras y procesos que faciliten el logro de los objetivos y promuevan un sólido gobierno en la gestión de riesgos.

La empresa está alineada con la visión estratégica del Grupo, la cual abarca distintos horizontes temporales y permite la eficiente priorización de esfuerzos con el propósito de establecerse como líder en el mercado. La gestión de la Compañía se fundamenta en seis objetivos estratégicos.

### Objetivos estratégicos

Experiencia de clientes	Digital y datos	Riesgo y uso de capital
Cultura y Capacidades	Transformación de procesos	Ambiental, Social y gobernanza

La Compañía contempla en su planificación estratégica un periodo de corto plazo de un año y un periodo de mediano plazo de tres años.

### 2.1.1 Transformación digital e innovación

(NCG 461 3.1.v, 4.3)

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.

### Los principales objetivos de la iniciativa del plan digital:

<b>Acelerar el catch-up del negocio</b>	<b>Impulsar una organización data drive</b>	<b>Crear nuevas fuentes de valor</b>	<b>Desarrollar nuevas capacidades</b>
---	---	--------------------------------------	---------------------------------------



<b>Estrategia Digital</b>		
<b><i>“Contribuir a que los negocios alcancen sus objetivos, creando una propuesta de valor integral de cara a clientes, conforme a los lineamientos estratégicos de Grupo”</i></b>		
<b>Pilares</b>	Transformar digitalmente a Security	Impulsar la sostenibilidad de los negocios a través de soluciones digitales innovadoras
<b>Habilitadores</b>	Promover la toma de decisiones ágiles, mediante el uso responsable de datos.	
	Fomentar una cultura digital a nivel organizacional, movilizandoo el cambio necesario para la transformación en esta materia.	

Durante el período informado, Grupo Security experimentó un avance significativo en su proceso de transformación digital. Se logró un progreso destacado en la digitalización de servicios, productos y la cultura interna de la organización.

Un hito clave en este avance fue la fusión exitosa de la Gerencia Corporativa de Unidad de Servicios Tecnológicos (UST) con la Gerencia Corporativa de Digital y Datos, creando así una unidad tecnológica consolidada con el objetivo de fortalecer la excelencia operativa tecnológica y acelerar la transformación digital de Grupo Security y sus filiales.

Esta modificación llevó consigo una actualización de la estrategia digital, enfocada en mejorar la claridad y coherencia de los objetivos internos.

### **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.

#### **2.1.2 Sostenibilidad**

(NCG 461 3.1ii)

En 2023, Securizadora adhiere a la Estrategia de Sostenibilidad del Grupo bajo la dirección de la Subgerencia de Sostenibilidad Corporativa, permitiendo profundizar en la integración de aspectos ambientales, sociales y de Gobernanza (ASG), tanto en la gestión, como en su cultura. Esta estrategia se fundamenta en pilares y habilitadores que se implementan de manera transversal a todas las filiales del Grupo, incluida Securizadora Security. La gestión en esta materia busca entregar soluciones y productos que promuevan la responsabilidad social y el respeto por el medio ambiente.

El principal énfasis durante 2023 se mantuvo en el fortalecimiento del gobierno corporativo. Por primera vez sesionó el Comité de Directores de Sostenibilidad del Grupo Security, cuya principal función fue promover buenas prácticas de gobierno corporativo, ética y

anticorrupción, economía circular, acción climática, finanzas e inversiones sostenibles y aprovisionamiento responsable, todas ellas en concordancia con los compromisos suscritos por Chile, relacionados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas.

<b>Estrategia de Sostenibilidad Grupo Security</b>		
<b>Pilares</b>	<b>Organización, Gobierno y Cultura</b>	Integración de la sostenibilidad en el gobierno, políticas y funciones de la entidad, incorporando los criterios ESG en la cultura organizacional.
	<b>Nuestros Negocios</b>	Por medio de las empresas, se busca identificar las necesidades cambiantes de los clientes y ofrecer soluciones y productos que sean socialmente responsables y respetuosos con el medio ambiente.
<b>Habilitadores</b>	<b>Reporting y Divulgación</b>	Debe abarcar tanto la información financiera tradicional, como los indicadores y el rendimiento no financieros relacionados con la sostenibilidad.

En 2023 se reforzó el traspaso de estos temas a las filiales, designando ejecutivos responsables en cada una de ellas, quienes encabezaron y fortalecieron la sostenibilidad dentro de sus políticas, funciones y cultura interna. Además, se incorporaron criterios ASG en procesos y funciones clave de la empresa, resaltando la elaboración de una hoja de ruta destinada al financiamiento e inversión sostenible, alineada con los Principios para la Inversión Responsable (PRI) de las Naciones Unidas.

### **Avances 2023**

<b>Social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacitaciones en diversidad e inclusión</li> <li>• Mentoría dictada por Grupo Security en el curso “Empresas con impacto positivo” de la Pontificia Universidad Católica de Chile</li> </ul>
<b>Ambiental</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación del Programa de Reciclaje Inclusivo junto a Kyklos Chile para el 70% de nuestra operación, acompañado de capacitaciones en temas medioambientales a los colaboradores</li> <li>• Medición de la Huella de Carbono (Alcances 1, 2 y 3)</li> <li>• Campaña de reutilización de juguetes, junto a Fundación Debra y Kyklos Chile, que llamó a donar juguetes usados</li> <li>• Apadrinamiento de iniciativa de gestión de residuos en colegio de Pudahuel</li> </ul>
<b>Gobernanza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación y diversificación del directorio</li> <li>• Capacitación Directorio en materias ASG</li> </ul>

- 
- Autoevaluación de directores a nivel de grupo
  - Matriz de competencias y experiencia Directorio a nivel de grupo
  - Capacitación a cargos ejecutivos en nuevos temas normativos
  - Creación de cinco nuevos comités de directores a nivel Grupo Security•  
Política de Control de Riesgos y Monitoreo
- 

## **Entidades relacionadas con la sostenibilidad**

(NCG 461 3.5)

Para el desarrollo de la Estrategia de Sostenibilidad Corporativa, la Compañía se basa en una serie de evaluaciones, recomendaciones y ratings internacionales, de los cuales Grupo Security recoge parámetros y buenas prácticas, las que luego transforma en políticas y lineamientos a implementar por parte de sus filiales, previa aprobación de sus respectivos directorios.

Securizadora Security adhiere a Los Principios de Inversión Responsable (PRI) que buscan reunir a inversores para trabajar de manera colaborativa para el desarrollo de mercados sostenibles.

En materia de divulgación de información, por primera vez, la filial utiliza la normativa impulsada por la Comisión para el Mercado Financiera (CMF) a través de la Norma de Carácter General 461, la que integra contenidos de la gestión anual junto con los de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza (ASG).

## **Política Corporativa de Derechos Humanos**

La empresa también 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, Securizadora Security establece compromisos con sus grupos de interés y con la promoción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

## **2.2 Modelo de negocios**

La securitización surgió como industria tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores introducidas en 1994 y está regulada por la ley 18.045 de Mercado de Capitales, así como por las normas y circulares emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Este tipo de empresa posibilita la conversión de flujos futuros que generan activos típicamente ilíquidos en instrumentos de oferta pública. La emisión de los títulos de deuda en diversas series con distintas estructuras y clasificaciones de riesgo, la lleva a cabo por la Sociedad Securizadora.

La demanda se centra mayormente en aquellos títulos con grado de inversión, y son adquiridos principalmente por inversionistas Institucionales. Se destaca como una de las principales emisoras de bonos securitizados respaldados por hipotecas, lo que incluye contratos de leasing o mutuos hipotecarios endosables.

La empresa sigue de cerca las gestiones realizadas por los administradores primarios, para controlar los indicadores clave del comportamiento de los activos, tales como morosidad, prepago y default, entre otros.

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. El resto de los participantes se centra en la administración de los bonos ya emitidos.

### 2.2.1 Canales de venta y atención

(NCG 461 6.2.ii)

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 su agente colocador, Valores Security, enfocándose primordialmente en el servicio al cliente.

Para ello, proporciona las siguientes plataformas de atención:

#### Canales digitales:

- Sitio web institucional [www.inversionessecurity.cl](http://www.inversionessecurity.cl)
- Canales de autoatención

#### Centro de Llamados:

- Casilla de atención electrónica ([sacinversiones@security.cl](mailto:sacinversiones@security.cl))
- Mesa central Grupo Security 2258 44000



Presencia en las redes sociales LinkedIn, Facebook, Instagram y X (Twitter)

### 2.3 Grupos de interés

(NCG 461 3.1.iv, 3.7.i, 6.1.v, 6.3)

Grupo Security, junto con Securitizadora 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 Securitizadora y del Grupo Security.

- Inversionistas y accionistas
- Clientes
- Colaboradores
- Comunidad
- Proveedores

**INVERSIONISTAS Y ACCIONISTAS**

RELEVANCIA	COMPROMISO SECURITY	CANALES DE COMUNICACIÓN	FORMA DE VINCULACIÓN	UNIDAD RESPONSABLE
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Responder a sus necesidades de información financiera y de sostenibilidad.</li> <li>● Desarrollar y mantener canales de información con los accionistas.</li> <li>● Garantizar la igualdad de trato entre sus accionistas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Memoria Integrada.</li> <li>● Web del inversionista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Junta Ordinaria de Accionistas.</li> <li>● Comunicaciones vía correo electrónico.</li> <li>● Presentación de resultados online.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Relación con Inversionistas.</li> </ul>

**CLIENTES**

RELEVANCIA	COMPROMISO SECURITY	CANALES DE COMUNICACIÓN	FORMA DE VINCULACIÓN	UNIDAD RESPONSABLE
Los clientes son el centro del negocio del Grupo, claves en la definición y aplicación de la estrategia integral de desarrollo y	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ofrecer productos y servicios que den satisfacción integral a sus necesidades</li> <li>● Desarrollo de soluciones omnicanal y de mejora continua de éstas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Sitio web Securitizadora Security</li> <li>● Medios de comunicación</li> <li>● Redes sociales (Facebook, Instagram, LinkedIn)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Estudios de satisfacción</li> <li>● Seminario económico</li> <li>● Podcasts y videos sobre educación financiera</li> <li>● Webinar sobre contingencia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gerencia de Asuntos Corporativos</li> </ul>

crecimiento de la organización.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cuidado y responsabilidad de la información respecto de la seguridad de los datos</li> <li>● Promoción de educación financiera</li> <li>● Prevenir y evitar el financiamiento de prácticas ilícitas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Chat del sitio web público</li> <li>● Canal de denuncias</li> </ul>	nacional internacional
---------------------------------	---	--	---------------------------

**COLABORADORES**

RELEVANCIA	COMPROMISO SECURITY	CANALES DE COMUNICACIÓN	FORMA DE VINCULACIÓN	UNIDAD RESPONSABLE
Grupo esencial en el desarrollo y avance del negocio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Compromiso con la diversidad, inclusión, antidiscriminación y equidad de género</li> <li>● Programas de gestión de talentos</li> <li>● Asegurar el desarrollo integral, promoción de la conciliación de la vida laboral, familiar y personal</li> <li>● Beneficios con foco en la calidad de vida</li> <li>● Programas para promover la salud y seguridad laboral</li> <li>● Planes de capacitación / sensibilización en materias ASG</li> <li>● Promover el voluntariado corporativo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Encuesta semanal Flow</li> <li>● Correos electrónicos masivos</li> <li>● Canal Mi Aprendizaje</li> <li>● Programa de formación continua</li> <li>● Reuniones ampliadas virtuales</li> <li>● App Mi Security</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Encuestas internas</li> <li>● Canal de denuncias</li> <li>● Canal telefónico Aló Security</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gerencia de Cultura Corporativa</li> </ul>

**COMUNIDAD**

RELEVANCIA	COMPROMISO SECURITY	CANALES DE COMUNICACIÓN	FORMA DE VINCULACIÓN	UNIDAD RESPONSABLE
En Securitizador a Security existe la firme convicción de que al cultivar relaciones sólidas y de confianza con la comunidad, la empresa podrá asegurar resultados positivos para sus inversionistas y accionistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Desarrollar programas de educación financiera</li> <li>● Apoyar programas de bienestar social, con foco en la tercera edad y familias vulnerables</li> <li>● Apoyar programas de investigación y desarrollo orientados a la promoción de la conciliación del ámbito laboral, con el personal y familiar</li> <li>● Promover alianzas con instituciones de educación superior para apoyar positivamente la investigación, innovación y emprendimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Webs institucionales</li> <li>● Aplicaciones empresas del Grupo Security</li> <li>● Canal de autoatención</li> <li>● Medios de comunicación</li> <li>● Redes sociales (Facebook, Instagram y LinkedIn)</li> <li>● Canal de denuncias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Seminario económico.</li> <li>● Podcasts, videos y newsletters de educación financiera.</li> <li>● Webinar sobre contingencia nacional e internacional.</li> <li>● Talleres de formación para mujeres en situación de vulnerabilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gerencia de Asuntos Corporativos Grupo Security.</li> </ul>

**PROVEEDORES**

RELEVANCIA	COMPROMISO SECURITY	CANALES DE COMUNICACIÓN	FORMA DE VINCULACIÓN	UNIDAD RESPONSABLE
Socios estratégicos en el desarrollo de negocios. Con ellos se construyen relaciones de largo plazo, con valores y principios comunes,	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mantener un trato honesto y transparente con cada proveedor</li> <li>● Establecer criterios de monitoreo del desempeño de sus proveedores, que consideren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Web institucional</li> <li>● Canal de denuncias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Comunicación es vía correo electrónico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gerencia de Asuntos Corporativos Grupo Security</li> </ul>

basadas en el respeto y seguimiento de los conceptos abordados en la Política de Sostenibilidad del Grupo

temáticas como derechos humanos, seguridad y salud laboral, impactos ambientales, gestión de información y reporte.

## 2.4 Aporte a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Desde 2022, la Compañía se ha alineado con los compromisos del Grupo Security, adoptando la Política Corporativa de Derechos Humanos basada en estándares internacionales, en particular, los Principios Rectores sobre las Empresas y Derechos Humanos de la ONU. A través de esta política, la empresa se compromete activamente con sus grupos de interés y promueve los Objetivos de Desarrollo Sostenible, reafirmando su compromiso con prácticas empresariales responsables.

Dentro del marco de la integración de los factores ASG (ambiental, social y gobernanza) en su gestión empresarial, Securitizadora Security se alinea a la Política de Sostenibilidad de Grupo Security. Este compromiso implica una contribución al desarrollo sostenible y a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por las Naciones Unidas para el año 2030.

Durante 2023, la Securitizadora ha adoptado la Política Corporativa de Derechos Humanos del Grupo Security, que se basa en normativas internacionales, destacando los Principios Rectores sobre las Empresas y Derechos Humanos de las Naciones Unidas. Esta política refleja el compromiso activo de la empresa con sus grupos de interés y su apoyo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, consolidando su dedicación a prácticas de negocio éticas y responsables.

ODS	Forma de contribución	Iniciativas 2023 Grupo Security
ODS 3: Salud y Bienestar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrecer productos y servicios de protección, además de información relativa a la vida sana preventiva.</li> <li>• Potenciar beneficios a los colaboradores orientados a mejorar su bienestar, con énfasis en la prevención, el cuidado físico y la salud mental.</li> <li>• Apoyar fundaciones que aborden asuntos de salud y mejor vida</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blog VIVA, canal abierto con contenidos enfocados en la salud física y mental de las personas.</li> <li>• CLUB VIVA.</li> </ul>



<p>ODS 4: Educación de Calidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar donaciones a diferentes instituciones educativas y obras benéficas.</li> <li>• Generar alianzas con fundaciones que otorgan herramientas de trabajo para reinserción laboral a mujeres en situación de vulnerabilidad y a emprendedores para hacer crecer su negocio.</li> <li>• Disponer de canales de contenidos abiertos sobre educación financiera.</li> <li>• Brindar a los empleados oportunidades continuas para mejorar sus habilidades (laborales) para su empleo actual y futuro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Becas de estudio Padre Hurtado</li> <li>• Aportes y/o alianzas con: Fundación Educacional Necedal, Soymás, Simón de Cirene, Universidad Católica, Universidad de los Andes y Universidad del Desarrollo.</li> <li>• Blog Saber Suma: 475 K visitas / mes a la web.</li> <li>• Seminario Security: Más de 650 asistentes y más de 500 K de visualizaciones.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con una política de promoción de los valores de la diversidad e inclusión.</li> <li>• Asegurar espacios de trabajo inclusivos y libres de discriminación, en los que todas las personas sean tratadas justamente, sin importar su género.</li> <li>• Grupo Security cuenta con políticas corporativas orientadas a la conciliación entre trabajo y familia, de modo de fomentar la participación femenina.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alianza con Fundación para el Emprendimiento.</li> <li>• Elijo Crecer: Programa de desarrollo para colaboradores</li> <li>• Programa Inclusión de Discapacidad: Creado para dar oportunidades laborales a personas en situación de discapacidad.</li> <li>• Mi evolución tu espacio para crecer, programa de aprendizaje abierto a los colaboradores.</li> </ul>
<p>ODS 8: Trabajo decente y Crecimiento Económico</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar beneficios para sus colaboradores orientados a la calidad de vida y al desarrollo de sus habilidades laborales.</li> <li>• Generar alianzas con fundaciones que otorguen herramientas de reinserción laboral a mujeres en situación de vulnerabilidad y de desarrollo de negocios para emprendedores.</li> <li>• Implementar una nueva plataforma digital para la gestión y desarrollo de talento de los colaboradores.</li> <li>• Ofrecer a pequeñas y medianas empresas, a través de una plataforma digital, un servicio que permita realizar operaciones de <i>factoring</i> de forma simplificada y rápida.</li> </ul>	

<p>ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofrecer fondos de inversión verde orientados a la eficiencia energética del sector transporte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondo de inversión de electromovilidad.</li> </ul>
<p>ODS 13: Acción por el Clima</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contar con una Política de Sostenibilidad.</li> <li>• Gestionar la Huella de Carbono en todas las empresas del Grupo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciativas para reducción de uso de papel • Medición de la Huella de Carbono, adoptando un compromiso de medir y luego gestionar.</li> <li>• Alianza con Kyklos, empresa de economía circular para la implementación de programas de reciclaje y educación medioambiental.</li> </ul>
<p>ODS 17: Alianzas para lograr los objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fomentar políticas claras anticorrupción y antisoborno en todas sus formas y ejecutar capacitaciones continuas.</li> <li>• Informar transparentemente al mercado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Código de Ética y Manual de Conducta del Empleado.</li> <li>• Política de Prevención de Delitos y Lavado de Activos.</li> <li>• Política de Manejo de Conflictos de Interés.</li> <li>• Canal de denuncias.</li> <li>• Capacitaciones continuas de la Ley N°20.393 y sus modificaciones</li> </ul>

## **Capítulo 3: Gobernanza**

### 3.1 Marco de Gobernanza

(NCG 461 3.1.i, 3.1.ii, 3.6.vii)

Securizadora se alinea a las directrices generales establecidas por su controlador, Grupo Security, y cumple con las exigencias de la normativa chilena en materia de gobierno corporativo, así como con las normas definidas por los organismos reguladores como la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Además, incorpora el Modelo de Tres Líneas de Defensa (conocido como 3LoD por su nombre en inglés) del Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Este enfoque tiene como objetivo identificar estructuras y procesos que faciliten el logro de las metas que promueven un gobierno sólido en la gestión de riesgos.

El marco de Gobernanza lo componen directrices y prácticas institucionales, que facilitan la creación de valor, a largo plazo, para cada uno de los grupos de interés de la entidad.

Entre los parámetros que aseguran el buen funcionamiento de su Gobierno Corporativo, se destacan:

Área	Descripción
<b>Directorio diligente</b>	Securizadora Security cuenta con un Directorio que se involucra en la gestión de la Compañía, mediante la participación en las decisiones, el relacionamiento permanente con la alta gerencia y la aprobación y supervisión de las definiciones estratégicas a largo plazo.
<b>Políticas corporativas</b>	La empresa tiene políticas corporativas que abordan aspectos como riesgos, sostenibilidad, derechos humanos, seguridad y salud laboral, entre otros. Estas políticas establecen directrices de actuación y provienen del Grupo Security.
<b>Supervisión de cumplimiento</b>	La observancia del cumplimiento en materias regulatorias y de políticas internas se verifica mediante auditorías internas y externas, así como por entidades reguladoras y certificadores del Modelo de Prevención del Delito (Ley 20.393), con un enfoque principal en la fiscalización permanente de la CMF.
<b>Gestión ética</b>	La compañía tiene políticas obligatorias para prevenir hechos delictivos, como Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, Conocimiento del Cliente, Relación con Personas Expuestas Políticamente, entre otras.
<b>Gestión de riesgo</b>	Security cuenta con un marco de políticas, lineamientos y procedimientos para gestionar y controlar los riesgos y oportunidades inherentes a la industria de la securitización.
<b>Modelo de tres líneas de defensa</b>	La empresa sigue las mejores prácticas de gestión y control de riesgos, separando las funciones en la generación y gestión de riesgos, así como en la supervisión del cumplimiento de políticas y procedimientos.

### 3.2 Ética en los negocios

(NCG 461 3.6.vii)

Dentro del marco de cumplimiento de las normas de cultura corporativa que promueven la integridad, transparencia y prevención, Securitizadora Security ha implementado una Política de Manejo de Conflictos de Interés. El propósito de esta política es establecer normas y directrices que regulen las actividades de la filial, así como las de sus ejecutivos, directores y empleados, con el fin de garantizar un desempeño íntegro en consonancia con el marco legal chileno, especialmente la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas y su Reglamento, y la Ley 21.314, de 2021.

Debido al volumen y tipo de operaciones que componen sus patrimonios separados, la Securitizadora puede verse expuesta a casos de lavado de dinero si los debidos controles impuestos son evadidos por alguna de las partes involucradas. Securitizadora Security aplica las políticas definidas a nivel de Grupo Security sobre la materia. Para esto, la sociedad cuenta con un oficial de cumplimiento encargado de recibir y dar seguimiento a cualquier operación no habitual o que dé indicios de lavado de dinero. El personal de la empresa recibe las capacitaciones necesarias para detectar estas operaciones, en cumplimiento con la normativa legal vigente.

Como parte del Grupo Security, Securitizadora Security se adhiere a principios fundamentales que incluyen la gestión ética y transparente de los negocios, junto con la preocupación constante por establecer relaciones de largo plazo con los diversos grupos de interés. Estas relaciones se fundamentan en la transparencia, la confianza y el respeto por la dignidad de las personas.

En relación con sus clientes, Securitizadora cuenta con un proceso para la creación de nuevos productos, que implica la participación de áreas especializadas y/o asesores externos. Estos profesionales brindan asesoramiento legal y específico sobre los requisitos asociados a la implementación regulatoria. De esta manera, se garantiza que los productos y sus procesos cumplen con toda la normativa aplicable.

Además de cumplir estrictamente con la normativa vigente relacionada con las operaciones, el Grupo cuenta con políticas y directrices que regulan el comportamiento de todos los integrantes de la organización y sus filiales. El seguimiento del cumplimiento de estas políticas es responsabilidad de los oficiales de cumplimiento designados en cada una de las compañías del Grupo.

Para los cargos de director, gerente general, ejecutivo principal y gerentes de la organización, se establece la norma de presentar una Declaración de Intereses en un plazo de 15 días corridos desde el inicio del cargo, la cual debe actualizarse anualmente. Esta declaración abarca aspectos como la participación o gestión en otras sociedades, vínculos familiares hasta segundo grado de consanguinidad y afinidad, así como actividades o cargos externos a la compañía.

### 3.2.1 Marco para la gestión ética de los negocios

(NCG 461 3.xiii)

Como parte del Grupo Security, Securitizadora Security se adhiere a principios fundamentales como la gestión ética y transparente de los negocios y una preocupación por establecer relaciones duraderas con sus grupos de interés, basadas en la confianza y el respeto a la dignidad de las personas.

En consonancia con estos principios, la empresa se compromete no solo al estricto cumplimiento de la normativa vigente, sino también a seguir las políticas y directrices internas que regulan el comportamiento de todos los miembros de la organización. La supervisión del cumplimiento de estas directrices recae en los Oficiales de Cumplimiento designados en cada una de las compañías del Grupo.

El marco ético se compone de diversos documentos, algunos de los cuales están disponibles en el [sitio web](#).

- Modelo de Prevención de Delitos, certificados en cada filial
- Código de Ética
- Manual de Conducta
- Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad
- Canal de Denuncias
- Política de Manejo de Conflictos de Interés
- Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado
- Política de Habitualidad para Operaciones Relacionadas

Modelo de Prevención de Delitos de Grupo Security				
Prevención y detección de delitos	Comunicación y capacitación	Identificación del riesgo de delitos	Monitoreos	Plan de respuestas
Prevención		Detección		Reacción
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Designación de Encargado de Prevención</li> <li>• Medios y facultades</li> <li>• Política de Prevención</li> <li>• Código de Ética</li> <li>• Manual de Conducta</li> <li>• Reglamento de Prevención</li> <li>• Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad</li> <li>• Manual de Prevención</li> <li>• Comité de Prevención</li> <li>• KYC: Ficha de Conocimiento del Cliente</li> <li>• DOF: Declaración de Origen de Fondos</li> <li>• Declaración de Persona Expuesta Políticamente</li> <li>• Capacitaciones</li> <li>• Anexo Contrato de Trabajo</li> <li>• Anexo Contrato Proveedores</li> <li>• Difusión Canal de Denuncias</li> <li>• Publicación en Intranet</li> <li>• Boletines de Prevención</li> <li>• Informe Semestral EP</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación de Riesgos en Plataforma Tecnológica</li> <li>• Señales de Alerta</li> <li>• Auditoría Interna</li> <li>• Auditoría Externa</li> <li>• Sistema de Monitoreo</li> <li>• Canal de Denuncia</li> <li>• Certificación del Modelo de Prevención de Delitos</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protocolo de investigación</li> <li>• Sanciones internas</li> </ul>
Supervisión y certificación				

### 3.2.2 Canal de denuncias

(NCG 3.2.xii.c, 3.6.ix, SASB FN-CB-510a.2)

Securitizadora dispone de un canal de denuncia que permite a los colaboradores y otras partes interesadas informar posibles violaciones a sus derechos. Este canal garantiza el anonimato, la confidencialidad y protege contra represalias. Alojado en un servidor externo, está disponible tanto en la intranet como en el sitio público del Grupo Security. Internamente, se refuerza la existencia del Canal de Denuncias a través de boletines y forma parte del e-learning anual sobre el Modelo de Prevención de Delitos realizado por todos los colaboradores del Grupo Security.

El área de Cumplimiento Corporativo de Grupo Security es responsable de recibir y evaluar las denuncias, tomando medidas adecuadas en caso de incumplimientos o violaciones a los derechos humanos. Las acciones correctivas pueden incluir mecanismos de remediación y/o medidas disciplinarias de acuerdo con la ley, los contratos pertinentes, el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad, y otras políticas internas.

La empresa está comprometida con la mejora continua y planea incorporar, durante 2024, la opción para denuncias sobre derechos humanos y casos de acoso laboral y sexual en su canal de denuncias.

Para realizar un requerimiento, se puede acceder a la Línea de Denuncia Security a través del siguiente enlace: [Línea de Denuncia](#)

### **3.2.3 Cumplimiento legal y normativo**

(NCG 461 8.1.4, 8.1.5)

Las filiales de Grupo Security, mediante una estructura de gobierno corporativo independiente, se comprometen a garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones vigentes. Cada organización implementa protocolos para prevenir y detectar posibles incumplimientos regulatorios, así como para gestionar indicadores, controles y planes de acción. Estos protocolos definen roles y responsabilidades para la supervisión correspondiente.

Durante el año 2023, Securitizadora Security no recibió sanciones por incumplimiento normativo relacionadas con su relación con empleados y clientes, ni tampoco en temas de libre competencia o respecto a la Ley 20.393.

Además, no se identificaron cambios regulatorios que pudieran afectar la industria.

### **3.2.4 Promoción de la ética y cumplimiento**

(NCG 461 3.6.xii, 3.6.xiii)

Securitizadora Security promueve la integridad en sus operaciones con iniciativas, entre las que destaca la participación de sus colaboradores en cursos anuales de formación.

Estos cursos abordan las actualizaciones relacionadas con la Ley 20.393 sobre Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas y la Ley 19.913 sobre Lavado de Dinero y Blanqueo de Activos.

Además, se examinan posibles modificaciones al Código de Ética, al Manual de Conducta, al Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad, y al Reglamento de Prevención de Delitos.

Este enfoque garantiza que los colaboradores estén debidamente informados y comprometidos con los más altos estándares éticos en el desempeño de sus funciones. La empresa cuenta con un programa de cumplimiento para la prevención de delitos en conformidad con la Ley 20.393.

Este modelo de prevención del delito se revisa anualmente y se certifica bianualmente por una certificadora externa independiente, cumpliendo con todos los requisitos establecidos por la ley.



Durante el año 2023, no se registraron casos de corrupción ni se identificaron como riesgos significativos. Además, no se llevaron a cabo evaluaciones de este tipo de riesgo en el Grupo ni en sus filiales.

### **3.2.5 Gestión de los conflictos de interés**

(NCG 461 3.1.iii)

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](mailto:cumplimentocorporativo@security.cl). Esta política robusta garantiza la integridad y una gestión transparente de los conflictos de interés en toda la organización.

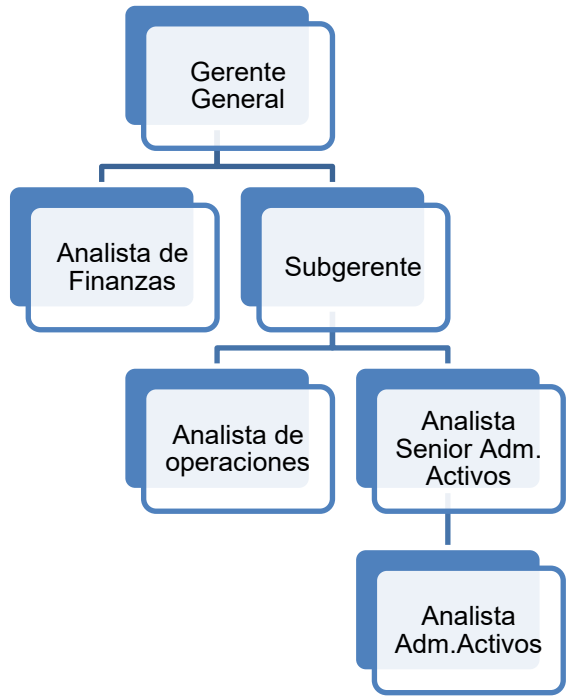
### **3.3 Estructura corporativa**

(NCG 461 3.1)

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**



### 3.4 Directorio

(NCG 461 3.2.i, 3.2.ii, 3.2.iv)

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.

Miembro del Directorio	Fecha de nombramiento reelección	Profesión y oficio	Cargo	Calidad	Titular/ Suplente
Alejandro Alzérreca Luna	28/4/2023	Licenciado en Ciencias Económicas, Pontificia Universidad Católica de Chile	Presidente	No Independiente	Titular
Christian Sinclair Manley	28/4/2023	Ingeniero Comercial, Universidad de Santiago de Chile	Director	No Independiente	Titular
Juan Pablo Cofre Dougnac	25/9/2023	Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica de Chile. MSc Finance, London Business School.	Director	No Independiente	Titular
Alberto Oviedo Obrador	25/9/2023	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA, IESE, Universidad de Navarra, España.	Director	No Independiente	Titular

### Matriz de habilidades y experiencia del Directorio

(NCG 461 3.2.IV)

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.

#### 3.4.1 Conformación del Directorio

(NCG 461 3.2.xiii, 3.2.xiii.a, 3.2.xiii.b, 3.2.xiii.c, 3.2.xiii.d, 3.2.xiii.e)

El Directorio está compuesto por cuatro hombres, todos de nacionalidad chilena. La mayoría de ellos tiene más de 51 años y cuentan con una media de asistencia del 89%. En cuanto a diversidad e inclusión, ninguno de ellos vive en situación de discapacidad. Además, no tienen miembros independientes.

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

<b>Antigüedad</b>	<b>Hombres</b>
Más de 12 años	1
Entre 9 y 12 años	0
Más de 6 y menos de 9 años	0
Entre 3 y 6 años	0
Menos de 3 años	3

### **Selección e inducción del Directorio**

(NCG 461 3.2.v)

El proceso de elección de los miembros del directorio se realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley 18.046 de Sociedades Anónimas. El área de Relación con Inversionistas de Grupo Security ofrece transparencia y accesibilidad. En su sitio web (<http://ir.security.cl>), proporciona los antecedentes de los candidatos nominados que han declarado su idoneidad de los postulantes.

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.

---

**12**  
**Sesiones ordinarias**

---

**89%**  
**Asistencia**

---

**1 hora**  
**Promedio de duración**

---

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

## Herramientas entregadas en inducción al Directorio

Propósito, misión, visión, principios y valores	Objetivos estratégicos, principios y valores	Funcionamiento del directorio	Sistema de incentivos y estructura de remuneraciones de los ejecutivos principales	Descripción de los negocios e industrias en las cuales opera la empresa
Desempeño económico-financiero	Riesgos más relevantes según materialidad	Gobierno corporativo	Sostenibilidad y grupos de interés relevantes	Políticas de inclusión, diversidad, sostenibilidad y gestión de riesgos, conflictos de interés, marca, calidad y donaciones, entre otras.

### 3.4.2 Funcionamiento del Directorio

(NCG 461 3.2.iii, 3.2.viii, 3.2.ix, 3.2.x, 3.2.xii)

El Directorio de Grupo Security se mantiene en comunicación constante con las áreas corporativas y promueve conexiones con la Alta Dirección de cada filial a través de visitas periódicas. 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.

### 3.4.3 Sesiones de Directorio

(NCG 461 3.2.iii, 3.2.x)

Los estatutos establecen que el Directorio debe reunirse al menos una vez al mes de manera ordinaria. Sin embargo, se pueden programar reuniones extraordinarias cuando el presidente lo considere necesario o a solicitud de uno o más directores, según lo determine el reglamento.

La decisión de convocar a una reunión extraordinaria queda a discreción del presidente, a menos que sea solicitada por mayoría absoluta de los directores, en cuyo caso no se

requiere autorización previa. En estas reuniones, solo se pueden abordar los asuntos específicamente señalados en la convocatoria. Normalmente, estas instancias se llevan a cabo en las oficinas de la Compañía, a menos que exista un acuerdo unánime de los directores en ejercicio. La convocatoria se envía con al menos un día de antelación.

Las reuniones ordinarias del Directorio se programan al inicio del año y, previo a cada sesión, se envía un informe al máximo órgano de Gobierno para su revisión. Este proceso asegura una adecuada planificación y preparación para las reuniones, facilitando una discusión informada y eficiente en el seno del Directorio.

Para permitir que los directores se informen debidamente antes de cada sesión, el organismo cuenta con una extranet donde se suben los documentos que serán revisados con un día de anticipación. Este sistema, disponible desde el año 2021, facilita el acceso remoto y seguro a la información, y cuenta con un mecanismo de ordenamiento que simplifica la búsqueda de documentos.

Durante el 2023, el Directorio de Securitizadora celebró un total de 16 sesiones, de las cuales 12 fueron ordinarias y 4 extraordinarias.

---

### Asesorías y capacitaciones

---

Para asegurar su actualización, Securitizadora dispone de un presupuesto destinado a la contratación de asesorías. Este es asignado por la Junta Ordinaria de Accionistas y puede ser utilizado de manera conjunta por el Directorio. Cada integrante de este equipo tiene la facultad de formalizar solicitudes para la utilización del presupuesto en la contratación de asesorías, las cuales deben ser aprobadas por mayoría simple en dicho órgano.

---

Durante 2023, se invirtieron \$ 2,658,944 en asesorías y capacitaciones relacionadas con:

1. Tendencias en ciberseguridad
  2. Ley 20.393 de Delitos económicos y su actualización
  3. Ley 19.628 de Protección de datos y sus modificaciones
  4. Auditoría externa de los Estados Financieros
- 

#### 3.4.4 Comités de apoyo al Directorio

(NCG 461 3.2.vi, 3.2.vii, 3.3.i, 3.3.ii, 3.3.iv)

Securitizadora 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 que apoyan el trabajo de securitizadora.

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.

### 3.4.5 Remuneraciones del Directorio

(NCG 461 3.2.ii, 3.3.iii)

En la Junta Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 28 de abril de 2023, se estableció que los Directores no recibirán remuneraciones durante el ejercicio 2023. De manera similar, para el ejercicio 2022, los Directores tampoco recibieron remuneraciones.

### 3.4.6 Participación en la propiedad directa e indirecta de directores y gerentes

(NCG 3.2.ii)



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

### 3.5 Alta Administración

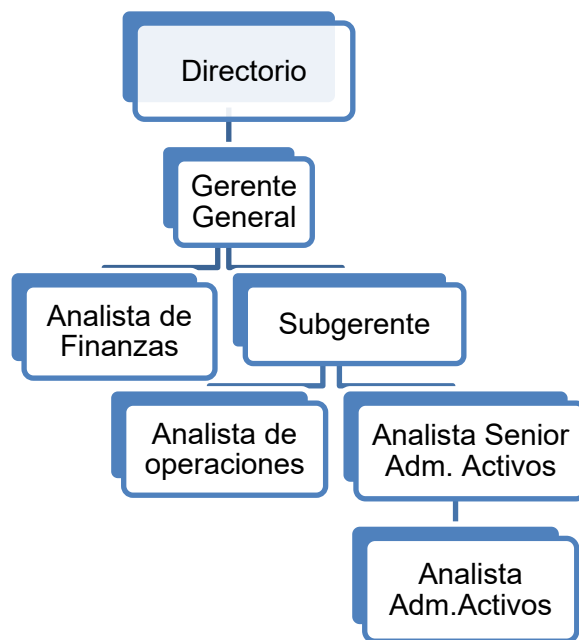
(NCG 461 3.4.i)

La alta administración de Securitizadora, 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

## Estructura corporativa de Securitizadora



### 3.5.1 Remuneraciones y planes de incentivos

(NCG 461 3.4.ii, 3.4.iii, 3.4.iv, 3.6.xi)

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.

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 del Grupo. El Directorio delega en el Comité de Compensaciones 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. Cualquier decisión tomada en este sentido debe ser reportada al Directorio.



### Evolución de la remuneración de la Alta Administración

	2021	2022	2023
Remuneración agregada de la Alta Administración (\$MM)	201,7	139,6	197,6
Porcentaje de participación en la propiedad	0%	0%	0%

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.			

### 3.5.2 Plan de sucesión

(NCG 461 3.6.x)

En relación a la sucesión de la Alta Gerencia, Securitizadora dispone de un plan gestionado desde Cultura Corporativa de Grupo Security. Este Programa de Gestión de Talentos tiene como finalidad identificar, retener y desarrollar a los principales ejecutivos de la sociedad y de sus filiales, además de proveer lineamientos en relación a la sucesión y reemplazo de la Alta Dirección, con el objetivo de asegurar la continuidad del negocio.

El programa es validado por el Gerente General del holding y revisado cada tres años, con el objetivo de mantenerlo alineado con los objetivos estratégicos de la empresa.

### 3.6 Gestión de riesgos

(NCG 461 3.6.ii.a, 3.6.ii.b, 3.6.ii.c, 3.6.ii.d, 3.6.ii.e)

La gestión de riesgos de la filial se rige por la Política Corporativa de Control y Seguimiento de Riesgos de Grupo Security, la cual establece directrices para la gestión de estos temas. Esto incluye la identificación, categorización y evaluación de los riesgos, considerando su impacto y probabilidad de ocurrencia. Además, define indicadores y medidas de control para su mitigación, junto con un monitoreo continuo de su aplicación y la correspondiente comunicación al Directorio.

Esta política se basa en prácticas internacionales de gestión de riesgos, tomando como referencia las directrices del Comité de Organizaciones Patrocinadoras de la Comisión Treadway y los Objetivos de Control para la Información y Tecnologías Relacionadas (COSO y COBIT, respectivamente, en sus denominaciones en inglés).

El esquema de gestión de riesgos adopta un enfoque sistemático para la gestión, monitoreo y coordinación de tareas esenciales, basado en el Modelo de Tres Líneas. Este facilita la identificación efectiva, control y seguimiento de riesgos, así como la implementación de indicadores y la definición de planes de acción para corregir desviaciones.

La organización utiliza la plataforma tecnológica Governance Risk Control (GRC), que permite un conocimiento oportuno, acciones rápidas y un reporting eficiente. Además, mantiene un mapa de riesgos con indicadores, controles y planes de acción asignados a responsables y plazos. Este se actualiza periódicamente en la plataforma GRC para asegurar la alineación con la realidad operativa y estratégica de la organización.

### 3.6.1 Gobernanza de los riesgos

(NCG 461 3.6.i, 3.6.iii, 3.6.iv)

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.

<b>Modelo de tres líneas</b>		
Objetivo: definir responsabilidades y garantizar la eficiencia en el control y gestión de riesgos		
<b>Primera línea</b>	<b>Segunda línea</b>	<b>Tercera línea</b>
<p>Está compuesta por todas las líneas de negocio y aquellas que pueden generar riesgos en el desarrollo de sus actividades. Desempeña un papel fundamental en la gestión integral de riesgos y su principal responsabilidad es garantizar la alineación de estos, con el apetito de riesgo aprobado por la Compañía y dentro de los límites establecidos.</p> <p>Además, asume la responsabilidad primaria de gestionar proactivamente los riesgos, implementando acciones correctivas para abordar deficiencias en los procesos y controles, contribuyendo así a la robustez y sostenibilidad de las operaciones.</p>	<p>Está compuesta por las unidades de gestión de riesgo del Grupo y de cada una de las filiales. Desempeña una función de supervisión y su objetivo principal es monitorear y supervisar las actividades de gestión de riesgos llevadas a cabo por 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 operar como un mecanismo de control interno, esta segunda línea contribuye a fortalecer la resiliencia de la organización ante posibles riesgos.</p>	<p>Está encabezada por Auditoría Interna, la que actúa de manera independiente para asegurar el cumplimiento de las políticas y procesos vinculados con el control y gestión de riesgos. Al desempeñar este papel, Auditoría Interna asume la responsabilidad final de verificar la eficacia de los mecanismos de control y la adhesión a las políticas establecidas. Su función independiente proporciona una capa adicional de garantía para la organización, asegurando una evaluación objetiva de los procesos y la identificación de posibles áreas de mejora en la gestión de riesgos.</p>

### Matriz de Riesgo

Ámbitos de riesgos	A NIVEL GRUPO	Junta de Accionistas	Organismos de regulación y control		
Crédito		Directorio	Fiscalizadores Clasificadores Auditores externos		
Estratégico		Comité de Directores Comités con participación de directores Otros comités de apoyo que se requieran	REPORTES	REQUERIMIENTOS	
Cumplimiento					
Operacional					
Técnico	Junta de Accionistas				
Financiero	A NIVEL FILIALES	Directorio	REPORTES	REQUERIMIENTOS	
Reputacional		Comité de Directores Comités con participación de directores Otros comités de apoyo que se requieran			
Legal		Gerencia General			
Ambiental					
<b>1ª Línea</b> En áreas operativas, comerciales, administrativas		<b>2ª Línea</b> Riesgos operacionales y de TI, legal, control de gestión, control de riesgos financieros, créditos, técnico y de cumplimiento		<b>3ª Línea</b> Auditoría interna	
Interdependencia					
Governance Risk Compliance (GRC)					

#### 3.6.2 Mecanismos de control

(NCG 461 3.6.viii, 3.6.ix; SASB FN-CB-510a.2)

La primera línea de defensa del Modelo de Tres Líneas desempeña un papel fundamental en el proceso de gestión de riesgos, respaldada por la supervisión y coordinación de la segunda línea. Este proceso se lleva a cabo de manera sistemática y progresiva en el tiempo, utilizando la plataforma tecnológica GRC.

Securizadora gestiona sus riesgos y los reporta periódicamente a la Alta Administración y en paralelo ejecuta planes de acción con fechas de compromiso y responsables.

### Marco metodológico de seguimiento y control de los riesgos en GRC

Mapa de procesos	Identificación de riesgos	Definición de niveles de riesgo y matriz
<p>Actualización y mantenimiento continuo de la información relacionada con los procesos, controles, planes de acción e indicadores vinculados a la gestión de riesgos.</p>	<p>En procesos definidos como parte del alcance. Los riesgos identificados en sostenibilidad tienen la misma relevancia que otros riesgos.</p>	<p>El Directorio de Grupo Security define y aprueba el marco de apetito de riesgo, alineando así las políticas de administración de las diversas amenazas que puedan afectar a la filial. Este marco aborda integralmente este tema asociado a la operación individual de la filial y a los peligros específicos que pueden surgir al formar parte de un grupo empresarial.</p>
Evaluación de riesgos y efectividad de controles	Toma de decisiones respecto de la aceptación de riesgos	Definición de planes de acción para los riesgos que se decidió tratar
<p>Se evalúa tanto el impacto como la probabilidad de cada riesgo, tanto en su estado inherente, sin tratamientos específicos, como en su estado residual, considerando los controles implementados. Se emplean diversas alternativas para tratarlos, eludirlos, transferirlos o mitigarlos. Además, estas evaluaciones se llevan a cabo utilizando escalas que pueden ser cualitativas o cuantitativas, garantizando una gestión precisa y adaptada a las características de cada riesgo.</p>	<p>La alta administración de Grupo Security tiene la responsabilidad de conocer en detalle los riesgos más críticos y analizar las acciones mitigantes para evitar su materialización. Aquellos riesgos que no sean formalmente aceptados y que superen el apetito de riesgo definido deben ser abordados de inmediato mediante la implementación de planes de acción. Estos planes se diseñan considerando la urgencia y los plazos definidos por la filial, asegurando una respuesta ágil y efectiva ante posibles amenazas.</p>	<p>Cuando se identifican deficiencias de control, ya sea a través de auditorías o hallazgos reportados por los responsables de procesos o riesgos, se implementa un plan de acción integral. Este plan incluye actividades específicas para abordar y mitigar las deficiencias observadas, establece fechas de compromiso para la conclusión del plan y asigna responsables del problema y de ejecución del plan. La información detallada de estos planes se registra en GRC, asegurando un seguimiento efectivo y un control continuo de su progreso.</p>

Como Securitizadora no cuenta con comités de directores, es apoyada por las entidades que supervisan la gestión de riesgos en Grupo Security.

<b>Directorio Grupo</b>	<b>Comité de Directores Grupo</b>	<b>Gerencia General Grupo</b>	<b>Gerencia de Contraloría y Riesgos de Negocios Grupo</b>
<p>Principal articulador del gobierno corporativo y de una gestión prudente de los riesgos en el Grupo y sus filiales. Fija políticas que orientan el actuar de la organización y evalúa constantemente su cumplimiento. Cumple una función estratégica al proporcionar dirección y supervisión para garantizar que la empresa opere dentro de los límites establecidos, promoviendo así la transparencia, la responsabilidad y la sostenibilidad en todas sus áreas.</p>	<p>Integra temas relacionados con el control y seguimiento de riesgos y se apoya en otros comités especializados y en la Gerencia de Contraloría y Riesgos de Negocios, así como en la colaboración de los gerentes de las filiales. Además, rinde cuentas de sus actividades de manera semestral al Directorio, asegurando así la transparencia y la comunicación efectiva sobre las acciones tomadas en relación con la gobernanza y los riesgos.</p>	<p>Procura que el Directorio esté plenamente informado acerca de los procedimientos y resultados relativos a los sistemas de gestión, reporte y monitoreo de riesgos implementados en las filiales. Se orienta a garantizar una comprensión exhaustiva de la gestión de riesgos en todo el Grupo, permitiendo así una toma de decisiones informada y alineada con los objetivos estratégicos. La transparencia y la comunicación efectiva son aspectos clave que el comité promueve para fortalecer la gobernanza y la gestión de riesgos en la organización.</p>	<p>Su objetivo es apoyar y coordinar los esfuerzos de la organización para implementar y mantener en operación el proceso de administración integral de riesgos tanto en Grupo Security como en cada una de sus empresas. Su labor consiste en asegurar una ejecución efectiva y consistente de los procedimientos y políticas relacionadas con la gestión de riesgos, contribuyendo así a la sostenibilidad y la creación de valor. La coordinación entre el comité y las diferentes unidades de la organización es esencial para garantizar un enfoque integral y coherente en la gestión de riesgos en todos los niveles.</p>

### **Gestión de riesgos inherentes**

(NCG 461 3.6.v, 3.6.vi; SASB FN-AC-550a.2)

Se denomina como riesgo inherente, aquella amenaza que existe de manera intrínseca en toda actividad, en este caso se refiere a cualquier aspecto que puede afectar a la Compañía. Las razones pueden ser internas o externas, afectando el capital y la rentabilidad de la Compañía.

## Mapa de riesgos inherentes

Riesgo	Descripción e impacto en el negocio	Acción de mitigación o control
Estratégico	El riesgo actual o potencial en los ingresos y el capital surge de los cambios en el entorno de negocio y de decisiones inapropiadas o la falta de respuesta a esos cambios. El impacto principal de estos cambios o malas decisiones puede afectar directamente a la línea de resultados, generando menores niveles de ingresos, toma de decisiones más riesgosa y mayores gastos de lo esperado, entre otros posibles efectos.	Las principales instancias de mitigación, a nivel de grupo, son los comités Comerciales, Finanzas y de Riesgos, entre otros. Estos desempeñan su función en este ámbito mediante el monitoreo continuo del entorno económico y global para detectar posibles riesgos. Estos riesgos se gestionan de manera que los equipos puedan tomar decisiones adecuadas para alcanzar los objetivos de la empresa.
Reputacional	<p>La percepción negativa sobre la organización por parte de clientes, empleados, contrapartes, proveedores, inversores, tenedores de deuda, analistas de mercado o reguladores, entre otras partes, puede afectar negativamente la capacidad de la Administradora o de la matriz para mantener relaciones comerciales existentes o establecer nuevas.</p> <p>Cuando la percepción de los distintos stakeholders se ve afectada, esto puede impactar la capacidad de la empresa para llevar a cabo nuevos negocios, mantener los existentes o realizarlos en condiciones menos favorables. Como resultado, se puede generar un impacto negativo en los márgenes y, por ende, en los resultados.</p>	Para gestionar este tipo de riesgos, la organización cuenta con lineamientos destinados a asegurar una conducta adecuada por parte de todos los colaboradores. Además, dispone de instancias que permiten analizar los incidentes y evaluar las acciones necesarias para contenerlos. Estas acciones abarcan aspectos tanto operativos como de negocio, así como comunicacionales.
De Mercado	El riesgo de incurrir en pérdidas debido a la variación del precio de mercado de posiciones mantenidas en cartera como consecuencia de movimientos adversos en las variables financieras, genera dos tipos de impacto. En primer lugar, afecta la línea de resultados, y en segundo lugar, impacta la línea patrimonial, lo que a su vez afecta el capital de la Securitizadora.	La organización cuenta con políticas, lineamientos y procesos claramente definidos. Estos son sometidos a un seguimiento continuo que facilita la gestión tanto para el largo como para el corto plazo. Entre las principales métricas utilizadas para este propósito se encuentran el valor económico, sensibilidad, entre otras.
Riesgo de liquidez	Este riesgo representa la posibilidad de no poder cumplir con las obligaciones debido a la incapacidad para liquidar	La organización cuenta con políticas, lineamientos y procesos definidos para gestionar el riesgo de liquidez. Se

	<p>activos o obtener fondos necesarios. Se refiere a las pérdidas potenciales derivadas de desajustes en los flujos de efectivo, así como a la incapacidad para cerrar posiciones abiertas rápidamente y a precios razonables. El impacto principal es la pérdida de liquidez y la exposición al incumplimiento de las obligaciones de la empresa.</p>	<p>realiza un seguimiento continuo que permite gestionar tanto a corto como a largo plazo.</p>
Lavado de activos	<p>Cuando la empresa realiza operaciones de compra de documentos, existe la posibilidad de que se vea expuesta a casos de lavado de dinero si no se aplican los controles adecuados. Estos controles pueden ser evadidos por alguna de las partes involucradas en el proceso.</p>	<p>Securizadora Security aplica las políticas definidas a nivel de Grupo Security que controlan las operaciones y llevan un registro que permita hacer seguimiento a cada una de ellas, en línea con bases de datos públicas sobre la materia. Para esto la sociedad cuenta con un Oficial de Cumplimiento, el cual da seguimiento a cualquier operación no habitual o que muestre indicios de lavado de dinero. El personal de la empresa cuenta con capacitaciones para detectar estas operaciones, en cumplimiento con la normativa legal vigente.</p>
Riesgo de crédito	<p>Considera la probabilidad de que el deudor o cliente no pueda cumplir con su obligación contractual y que ello derive en una potencial pérdida. También contempla el riesgo de concentración en un bajo número de deudores o sectores económicos.</p>	<p>Las condiciones de operación de los clientes están definidas y aprobadas por el Directorio de la compañía.</p> <p>La Compañía dispone de un Modelo de Provisiones que cumple con los estándares de IFRS 9, que le permite contar con las provisiones necesarias para enfrentar el peligro en la cartera de clientes y deudores.</p>
De Sistemas	<p>Son aquellos que afectan los sistemas que la empresa utiliza para sus operaciones.</p>	<p>Todas las operaciones de la empresa se realizan a través de sistemas administrados internamente, para un adecuado control de estas. La plataforma está protegida por diversos mecanismos de seguridad en constante actualización, que permiten su sustentabilidad. El Grupo revisa permanentemente las plataformas tecnológicas de sus filiales para evitar obsolescencia y aumentar sus niveles de resiliencia.</p>

Operacional	<p>Se define como el riesgo de sufrir pérdidas resultantes de una falta de adecuación o de una falla de los procesos del personal, de los sistemas internos o bien por causa de acontecimientos externos.</p> <p>Los impactos posibles ante la concreción de este tipo de riesgo se traducen en pérdidas financieras, así como interrupciones en procesos internos, que impiden el funcionamiento y provisión de servicios financieros a los clientes. Adicionalmente, por eventos relacionados a este tipo de riesgos pueden generarse riesgos reputacionales.</p>	<p>Existe una estructura a nivel del Grupo orientada a gestionar este tipo de riesgos, la que cuenta con un gobierno, un marco de políticas aprobado por el Directorio, documentos metodológicos y procedimientos, que incorporan roles y responsabilidades claramente definidos. Todo esto permite reducir la posibilidad de que se concreten este tipo de riesgos o, en caso que ocurran, sus efectos sean menores.</p>
Regulatorio y Legal	<p>Corresponde a cambios legales o regulatorios que impactan las operaciones de la empresa, y de pérdidas derivadas de incumplimiento o falta de apego a las normas legales y regulatorias vigentes de cualquier naturaleza. Se producen por contratos inviables (total o parcialmente), juicios, sentencias adversas o por procedimientos legales que interrumpan o afecten adversamente a las operaciones o condiciones de Securitizadora.</p>	<p>Se evalúan mediante una Matriz de Riesgos Legales y se contrastan con la estrategia de la empresa y los acuerdos de nivel de servicios. Con esto se identifican de manera oportuna deficiencias en los controles de cumplimiento de las leyes, normativas o regulaciones.</p> <p>Securitizadora Security cuenta con un equipo con capacidades y conocimiento para revisar y asegurarse cumplir todas las leyes, normativas y regulaciones que le son aplicables, al igual que celebra contratos y acuerdos en términos apropiados y cumple con estos.</p> <p>Se realizan auditorías periódicas a controles internos que permiten identificar posibles fallas y oportunidades de mejora relacionadas con el cumplimiento de directrices internas como externas.</p>



## Otros riesgos asociados al negocio

### - Medio Ambiente

Es importante señalar que, debido a la naturaleza y el enfoque de la empresa como una sociedad de servicios financieros, no estamos directamente ni indirectamente afectados por las ordenanzas o leyes relacionadas con la protección ambiental.

### - Libre Competencia

En un mercado con numerosos competidores, el riesgo respecto al cumplimiento de la libre competencia es bajo.

### - Seguridad de Datos y Ciberseguridad:

La seguridad de datos y la ciberseguridad son aspectos fundamentales en Grupo Security y sus filiales, integrándose completamente en nuestra estrategia de gestión de riesgos. Fomentamos una cultura de cuidado y responsabilidad entre nuestros colaboradores mediante un programa anual de concientización y capacitación obligatorio para todos. El Directorio supervisa mensualmente la implementación de prácticas de riesgo y ciberseguridad en nuestras filiales.

Grupo Security aborda la ciberseguridad de manera colaborativa entre el corporativo y los responsables de seguridad y riesgo específicos de cada empresa del Grupo, respetando las necesidades individuales de cada entidad. Esto nos permite contar con un equipo altamente experimentado con una visión integral y capacidades reforzadas en identificación, protección, detección, respuesta y recuperación ante eventos de ciberseguridad.

El marco de acción en esta materia está definido por las normativas que regulan el tratamiento de la información, incluyendo leyes específicas como la Ley N°20.575, Ley N°19.799, Ley N°19.913, Ley N°20.009, así como las regulaciones específicas para la industria financiera y los estándares de ciberseguridad reconocidos a nivel mundial, como NCh-ISO 27002:2013, NCh-ISO 31000:2012, NIST Cybersecurity Framework v1.1 y GDPR - General Data Protection Regulation – EU 2016.

Durante el año, implementamos el Plan Director de Ciberseguridad 2023 – 2025, el cual incorpora recomendaciones de consultores externos, auditorías internas y externas, así como observaciones del regulador. Su objetivo principal es reducir riesgos e implementar buenas prácticas en ciberseguridad.

### **Plan de continuidad operacional**

(NCG 461 3.2.xi)

La filial cuenta con un Plan de Continuidad Operacional respaldado por un marco de gobierno delineado en las políticas de Continuidad de Negocio y de Incidentes. Estas

políticas abarcan posibles situaciones que puedan afectar la continuidad del negocio durante crisis y especifican cómo operará la toma de decisiones. El marco se sustenta en el Comité de Crisis del Grupo, que informa directamente al Directorio del Grupo.

Para garantizar la continuidad del negocio, se implementa un proceso de gestión integral que identifica amenazas potenciales y evalúa sus impactos en función de su frecuencia y gravedad. El objetivo principal es salvaguardar los intereses de los grupos de interés, la reputación y las actividades que generan valor. Se desarrollan estrategias, planes y procedimientos actualizados continuamente para gestionar crisis, acciones de contingencia y emergencias.

El modelo de continuidad de negocio se centra en elementos clave como la gestión de crisis, contingencia operacional, respuesta a emergencias y continuidad de los servicios tecnológicos. La integración y aplicación de acciones transversales son objetivos clave para proteger a las personas, la infraestructura física y tecnológica, así como los posibles riesgos asociados al negocio. Asimismo, implica coordinar acciones preventivas y correctivas en los servicios externalizados que respaldan la operación de procesos críticos.

### **3.7 Relación con accionistas e inversionistas**

(NCG 461 3.7.ii, 3.7.iii, 3.7.iv)

El área de Relación con Inversionistas de Grupo Security se encarga de proporcionar información al mercado sobre la Compañía y sus filiales. Además, se vincula activamente con los agentes del mercado de capitales, como inversionistas, clasificadoras de riesgo, analistas financieros y agencias de ratings ASG, entre otros.

Securizadora Security adhiere a los Principios de Inversión Responsable, PRI, que buscan reunir a inversores responsables para trabajar de manera colaborativa para el desarrollo de mercados sostenibles. La organización cuenta con un Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado.

La filial no cuenta con una unidad responsable de relación con inversionistas. Esta responsabilidad recae en el Área de Relación con Inversionistas de Grupo Security, la cual proporciona información al mercado en general sobre la empresa y sus filiales. Asimismo, es la encargada de vincularse con los agentes del mercado de capitales, como inversionistas, clasificadoras de riesgo, analistas financieros y agencias de rating ASG, entre otros.

Entre las funciones del área, está proporcionar análisis financieros y no financieros, así como la evolución del negocio y proyecciones de crecimiento de la Compañía. En su afán de mejora continua, durante reuniones uno a uno con inversionistas, identifica temas relevantes para este grupo de interés, informa sobre novedades de la empresa y sus filiales, y responde a sus inquietudes.

Esta interacción estratégica contribuye a mantener una comunicación transparente y efectiva con estos grupos de interés clave, fortaleciendo la posición del Grupo Security en el mercado y respaldando la toma de decisiones informadas por parte de los participantes del mercado financiero.

La unidad mantiene el sitio web de Relación con Inversionistas actualizado y participa en eventos como conferencias, presentaciones y Juntas de Accionistas.

La interacción en 2023 se centró principalmente en consultas sobre el comportamiento de los activos subyacentes, además, a fines de año se inició el Road Show del Patrimonio 16 de la compañía. Esta labor se complementa de manera efectiva con las actividades realizadas por la Gerencia de Asuntos Corporativos, encargada de gestionar la relación con los medios de comunicación, vocerías, reputación corporativa, marca y sostenibilidad, fortaleciendo así la comunicación integral de la empresa.

A fin de que los directores puedan informarse debidamente antes de cada sesión de Directorio, el organismo cuenta con una extranet a la que sube con un día de antelación los documentos que serán revisados y a los que se puede acceder de manera remota y segura. Este sistema tiene disponible los documentos desde el año 2021 y cuenta con un mecanismo de ordenamiento que facilita la búsqueda de información.

<p>El 100% de las empresas contactadas en 2023 fueron chilenas.</p>	<p>En el año, Securitizadora Security inició el Road Show del Patrimonio 16 de la compañía.</p>
---	---

## **Capítulo 4: Clientes en el centro**

#### 4.1 Clientes en el centro

(NCG 461 6.2.iv)

Securizadora Security, como filial del Grupo, reconoce la importancia de los clientes para su desarrollo y éxito. La empresa se esfuerza para satisfacer las necesidades de este grupo de interés, construyendo relaciones de confianza y duraderas basadas en la calidad de nuestros servicios y productos.

#### Cinco claves de la relación con clientes

1	2	3	4	5
Ofrecer servicios que satisfagan integralmente sus necesidades.	Desarrollo de soluciones omnicanales y de mejora continua de estas.	Cuidado y responsabilidad de la información respecto de la seguridad de datos.	Promoción de la educación financiera.	Prevenir y evitar el financiamiento de prácticas ilícitas.

La Compañía es una de las empresas más importante en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas. Estos pueden ser contratos de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables y mantiene una gran preocupación por las gestiones que realizan los administradores primarios, de manera de ir controlando los indicadores relevantes del comportamiento de los activos, tales como, morosidad, prepago y default, entre otros.

A la fecha, la Compañía cuenta con 72 inversionistas.

Un sello distintivo de la empresa es la atención personalizada, cercana y transparente. Esta filosofía abarca tanto las áreas comerciales como corporativas. El objetivo es que todos los colaboradores de la organización contribuyan a satisfacer las necesidades de los usuarios a través de los productos y servicios ofrecidos.

Total de Patrimonios Separados Vigentes	Total de Inversionistas	Total activos bajo administración
9	72	7.340

En 2023, el Grupo inició un proceso de cambio en sus sistemas centrales y la actualización de sus plataformas tecnológicas. Su principal foco es optimizar procesos y reducir tiempos de atención para brindar un servicio más eficiente para todos los negocios, incluida Securizadora Security.

### **Estrategia Digital Grupo Security**

Grupo Security cuenta con análisis y estudios que le permiten conocer, de manera temprana y oportuna, la experiencia que tienen los clientes en el uso de sus plataformas. De esta forma, se identifican tendencias respecto a la experiencia de los usuarios y se proyecta la Estrategia Digital.

Para obtener más detalles sobre las acciones vinculadas al desarrollo tecnológico de la Compañía, es posible revisar el Capítulo 1: La esencia de Securitizadora Security, de esta Memoria.

Este apartado proporciona una visión más detallada de cómo la empresa aborda su transformación digital y los beneficios que esto aporta a sus clientes y operaciones.

#### **4.2 Prácticas de ventas responsables**

(NCG 461 8.1.1, 6.1.iii SASB FN-AC-270a.2, SASB FN-AC-270a.3)

El Grupo Security ofrece servicios para clientes, tanto individuales como empresas, que cumplen con los códigos normativos vigentes en Chile y a nivel internacional. En la misma línea, la Securitizadora cuenta con un proceso de creación de nuevos productos que implica la participación de áreas especializadas y/o asesores externos. Estos profesionales brindan asesoría legal y específica en cuanto a los requisitos asociados a la implementación regulatoria, asegurando así que los productos y sus procesos cumplan con toda la normativa aplicable, incluida la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos del Consumidor. De esta manera, se garantiza el cumplimiento de las regulaciones del mercado en nuestros productos y procesos.

Con el objetivo de mantener la transparencia en todas las operaciones, durante la etapa de "Desarrollo de Productos", se define las instancias de información que proporcionan a los clientes, especificando qué áreas son responsables de esta tarea.

De acuerdo con la legislación vigente, las empresas del Grupo están obligadas a entregar a sus usuarios un documento formal, donde se detallan todas las características del servicio contratado. Éste se envía por correo electrónico, después de la contratación del producto.

En cumplimiento riguroso con los códigos normativos en todas sus operaciones, la Securitizadora promueve la comercialización responsable de sus servicios y productos. Sin embargo, se reconoce que pueden ocurrir situaciones de incumplimiento debido a factores de error humano o tecnológico.

Durante 2023, la Securitizadora no recibió sanciones por incumplimiento normativo en relación con sus trabajadores y clientes, así como temas relativos a la libre competencia o a la Ley 20.393. Tampoco presenta sanciones ejecutoriadas en estas materias. Además, no se registraron procedimientos judiciales relacionados con la falta de transparencia en la

información, incluyendo la falsa publicidad, la falta de transparencia en la letra pequeña, la comercialización a grupos vulnerables (por ejemplo, pequeños inversores), la transparencia de los honorarios, la venta indebida de productos, el cobro excesivo a los clientes y la responsabilidad jurídica de la empresa con respecto a la información transparente y el asesoramiento justo.

En el periodo informado, Securitizadora Security no tuvo casos relacionados a clientes que incluyeran sanciones o incumplimientos de ningún tipo.

En cuanto al enfoque de información con clientes, Securitizadora Security posee canales de relacionamiento como el sitio web institucional del Grupo, las aplicaciones digitales para empresas del Grupo, los espacios de autoatención y los canales digitales (Blog Saber Suma, YouTube e Instagram), el Canal de Denuncias y los medios de comunicación masivos.

Además, se realizan estudios de satisfacción, seminarios económicos, podcasts y videos de educación financiera, webinars sobre contingencia nacional e internacional, para estar constantemente conectados con sus usuarios.

### 4.3 Experiencia de clientes

Para asegurar el sello Security en la experiencia de los clientes, Securitizadora implementa el modelo de gestión y monitoreo de experiencia del Grupo. Este permite comprender y gestionar las necesidades de los clientes de manera eficiente y oportuna. Además, promueve una mejora continua al diseñar e implementar experiencias de servicio en cada uno de los puntos de contacto con los clientes.

Asegurar la mejora continua		
Entender y gestionar la experiencia de los clientes	Atender las solicitudes quejas y reclamos	Asegurar productos y servicios valorados
Revisión permanente de procesos, modelos de incentivos y gestión del conocimiento para detectar y gestionar las oportunidades de mejora.		

Para asegurar una calidad de servicio óptima y oportuna, se realiza un seguimiento semanal del cumplimiento de estándares. Estos estándares se utilizan para evaluar la satisfacción del cliente y la tasa de recompra. Además, se lleva a cabo un monitoreo diario de la gestión de reclamos y el nivel de resolución, asegurando que se aborden dentro de los estándares comprometidos por la empresa.

### 4.4 Privacidad de datos y ciberseguridad

(SASB FN-CB-230a.2)

La protección de la información y los datos de los clientes son prioritarios para la empresa, y forman parte del Apetito de Riesgo de la Compañía, para lo cual se desarrolló una Estrategia Digital a nivel del Grupo Security, que es aplicable para todas las filiales, incluida la Securitizadora.

Con el objetivo de fomentar una cultura de responsabilidad y cuidado respecto a la privacidad, se implementa anualmente un programa de concientización y capacitación obligatorio entre los colaboradores de todas las líneas de negocio.

En el ámbito de la transparencia y confiabilidad de la información, se trabaja por resguardar la seguridad de los datos de los clientes, a través de la gestión de la Política de Privacidad. Gracias a este instrumento, los clientes pueden decidir con libertad y voluntariamente si desean que sus datos sean tratados por cada una de las filiales.

En lo que respecta a la ciberseguridad, ese ítem se maneja de forma colaborativa entre el corporativo y el área de riesgos específica, de cada empresa del Grupo. Este enfoque cubre la identificación, protección, detección, respuesta y recuperación ante eventos de ciberseguridad.

A nivel corporativo, la gestión de la ciberseguridad está a cargo del gerente de Tecnología Corporativa y el Oficial de Seguridad de Información (CISO), que realiza seguimientos periódicos en un chat de Riesgo y Seguridad junto a los gerentes de Riesgos, TI (Tecnologías e Información) y Ciberseguridad de las filiales.

Además, cada empresa cuenta con comités de Ciberseguridad y comités de Riesgo Operacional, a los cuales los gerentes y CISOs informan regularmente. A su vez, el Directorio de Grupo Security participa activamente, realizando seguimientos mensuales a los consejos de riesgos y ciberseguridad en cada negocio.

#### **Plan Director de Ciberseguridad 2023-2025**

Para enfrentar los constantes desafíos en ciberseguridad, Securitizadora Security se encuentra implementando este plan, el que es liderado por la Gerencia de Riesgo Operacional y Ciberseguridad. Esta hoja de ruta, basada en recomendaciones de consultores externos, auditorías internas y externas, así como observaciones del regulador, busca mitigar riesgos y aplicar buenas prácticas sobre este tema.

En 2023, la Compañía fortaleció las actividades de identificación de riesgos, protección de la seguridad de clientes e interna, detección de potenciales brechas, y perfeccionamiento de los procesos de respuesta, así como la recuperación de los sistemas, en concordancia con los procesos de transformación digital, los pilares de continuidad operacional y gestión de incidentes.

La seguridad de los datos de los clientes es de suma importancia para nuestra empresa. Por ello, hemos establecido una Política de Protección de Datos Personales en conformidad con la Ley 18.628 sobre Protección a la Vida Privada y otras normativas pertinentes relacionadas con el resguardo, protección, reserva y confidencialidad de los datos personales.



Con esto se busca garantizar un manejo adecuado y seguro de la información confidencial, asegurando el cumplimiento de los estándares legales y promoviendo la confianza de los clientes en el resguardo de sus datos.

### **Casos asociados a seguridad de datos**

Durante 2023, la empresa no tuvo casos relacionados con seguridad de datos

# Capítulo 5: Cultura Security

## 5.1 Sello Security

(NCG 461 1.2; SASB FN-AC-510a.1)

Desde sus inicios, la empresa estableció que los equipos de trabajo ocupan son relevantes para la organización. Esta premisa es una guía para accionistas, directores y Alta Dirección, quienes impulsan el desarrollo continuo del entorno laboral. Este enfoque se centra en cumplir con el propósito de vida de cada individuo dentro de la organización.

Como filial de Grupo, la Securitizadora promueve que cada miembro del equipo experimente y adopte el Sello Security, que implica una forma particular de realizar las actividades. Este enfoque se sustenta en la misión, visión y valores de la empresa, así como en el respeto por la dignidad de las personas.

Misión	Visión
Buscamos satisfacer integralmente las necesidades de clientes.	Cuidamos nuestras relaciones tanto de negocios como interpersonales
Servicio personalizado, profesional, transparente y sostenible	Satisfacemos integralmente las necesidades de clientes, accionistas, colaboradores y comunidad
Ambiente de conciliación trabajo, familia y vida personal	

Valores
<b>Cercanía:</b> Constante preocupación por las personas
<b>Profesionalismo:</b> Trabajo bien hecho y motivación por los clientes
<b>Transparencia:</b> Búsqueda permanente de la verdad

El bienestar de los colaboradores se garantiza mediante la prevención y detección de posibles incumplimientos regulatorios, en cuanto a derechos laborales, además de una serie de acciones proactivas que procuran el cuidado integral de los equipos. Para ello, el Grupo cuenta con políticas y directrices establecidas, como el Código de Ética, el Manual de Conducta, la Política de Derechos Humanos y la Política de Diversidad e Inclusión.

Durante 2023, Securitizadora Security no recibió sanciones por incumplimiento normativo en relación a su vinculación con sus trabajadores y clientes, tampoco sobre temas relativos a libre competencia y a la Ley 20.393, que regula el sistema de responsabilidad penal de las personas jurídicas aplicable a delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cohecho a funcionario público nacional e internacional.

## Pilares del sello Security

El Sello Security se fundamenta en el respeto y cuidado de las personas, con el propósito de que todos quienes trabajen en el grupo incorporen los valores corporativos en todas sus acciones. Este compromiso se refleja en tres consignas clave:

<b>Armonía entre trabajo, familia y vida personal</b>	<b>La importancia del cómo</b>	<b>Relación a largo plazo</b>
Se promueve que todos los colaboradores puedan lograr un equilibrio entre su vida personal y laboral.	La forma en que se logran los objetivos no solo moldea la cultura organizacional, sino que también representa el sello distintivo, la fortaleza y la principal ventaja competitiva del Grupo y sus empresas.	Se cultiva una relación estrecha y duradera con los grupos de interés, fortaleciendo los vínculos basados en la confianza y el beneficio mutuo. Se proporcionan servicios de excelencia, personalizados, profesionales y transparentes.

## Principios del sello Security

<b>Conecta con las personas</b>	<b>Haz que ocurra</b>	<b>Construye el mañana</b>
Cada individuo es único e irrepetible. En este contexto, se le otorga el debido respeto. Conectar con las personas implica respetar la singularidad de cada uno, mostrar preocupación por el bienestar del otro y proporcionar un entorno propicio para el desarrollo integral de cada individuo para que alcance su máximo potencial.	En la Compañía se opera con la convicción de que el éxito se logra trabajando en equipo, colaborando entre diferentes áreas, funciones y empresas. Las acciones se llevan a cabo con excelencia, adoptando un enfoque sencillo y actuando con celeridad incluso ante dificultades. Se transforma la estrategia en ejecución y ésta en resultados, manteniendo los estándares éticos más elevados.	Se fomenta un entorno abierto que invita a otros a compartir sus perspectivas de manera transparente y honesta, con una visión orientada hacia el futuro. Se incentiva el actuar diferente, desafiando las formas convencionales de trabajar, y el mejorar continuamente, impulsando soluciones que satisfagan las necesidades y expectativas de los diversos grupos de interés.

El Grupo focaliza sus esfuerzos en tres ámbitos, con el fin de asegurar la implementación de los valores, los pilares y el sello Security.

<b>Liderazgo</b>	<b>Cultura ética</b>	<b>Sistemas y procesos</b>
Fortalecer la cultura de liderazgo que apoye la formación de otros.	Generar un impacto positivo en la sociedad al promover prácticas éticas en el entorno laboral.	Hacer tangibles los valores de la cultura organizacional.

## Un Buen Lugar para Trabajar

La posición de Grupo Security como uno de los mejores entornos laborales durante dos décadas se fundamenta en su cultura corporativa. La presencia constante en los rankings de Great Place to Work® y la distinción como la primera empresa acreditada por el IESE Business School de la Universidad de Navarra, España, como Empresa Familiarmente Responsable, respaldan este logro.

### 5.2 Equipo Security

(NCG 461 5.0)

El equipo de la Securitizadora destaca por su cercanía, profesionalismo y transparencia en el desempeño laboral, colaborando de manera efectiva en un entorno que busca promover la diversidad.

Por su parte, Grupo Security y cada una de sus filiales demuestran un compromiso significativo con sus colaboradores. Este compromiso se refleja en la estabilidad laboral, los beneficios ofrecidos, la promoción de la conciliación entre la vida laboral y familiar, así como en la garantía de oportunidades equitativas para el desarrollo profesional de cada individuo.

**El capital más valioso**  
(NCG 461 5.1)

<b>Dotación</b>	7	2	<b>Personas extranjeras</b>
<b>Porcentajes de hombres</b>	42,8%	57,14%	<b>Porcentaje de Mujeres</b>
<b>Permanencia promedio</b>	9 años	50%	<b>Porcentajes de Mujeres en cargos ejecutivos</b>
<b>Personas con contrato a plazo indefinido</b>	85,71%	57.14%	<b>Mujeres en cargos de liderazgo en funciones generadoras de ingresos</b>
<b>Rotación voluntaria</b>	0%		
<b>Personas con una jornada ordinaria</b>	42,86%	28,57%	<b>Personas mayores de 41 años</b>
<b>Personas sin jornada (asociado al Artículo 22 del Código de trabajo)</b>	57,14%	0%	<b>Personas con discapacidad</b>
<b>Personas con modalidad de trabajo de híbrida.</b>	100%	100%	<b>Personas capacitadas</b>
<b>Que hicieron uso de su tiempo extendido de posnatal</b>	0	0	<b>Mujeres en posnatal</b>

---

**Número total de colaboradores 2023**

---

Securitizadora	7
----------------	---

---



---

**Fuerza laboral femenina 2023**

---

% del total de mujeres de la fuerza laboral	<b>57,14%</b>
% del total de mujeres en cargos de liderazgo	57,14%
% del total de mujeres en cargos de liderazgo junior	60%
% del total de mujeres en altos cargos de liderazgo	14,3%

---

	<b>2023</b>
Tasa de rotación (voluntaria)	0%
Promedio años de antigüedad	9
Tasa ausentismo laboral	0,40%
% Mujeres en cargos ejecutivos	14,3%
Tasa de sindicalización, sobre total sindicalizados	0%

---

Mujeres en cargos ejecutivos: Gerencia + Alta Gerencia

### **5.3 Bienestar laboral y retención de talento**

(NCG 461 5.2, 5.8)

Como parte del Grupo Security, la Securitizadora se compromete con el desarrollo integral de sus colaboradores a través de programas enfocados en el bienestar, la retención del talento, la flexibilidad y la promoción de la conciliación entre la vida laboral, familiar y personal.

La compañía reconoce que la vida de cada colaborador va más allá del ámbito laboral. Con el objetivo de mejorar la salud física y mental de los colaboradores y promover un equilibrio entre la vida personal y laboral, se ha establecido una propuesta de valor centrada en el bienestar.

Uno de los principales programas es "Vivo + Salud y Bienestar", que ofrece herramientas a través de la creación de espacios de conexión y actividades recreativas, permitiendo a los colaboradores ser protagonistas de su propio cuidado y del de otros.

Para facilitar esta experiencia, la compañía utiliza la aplicación Betterfly, la cual convierte las actividades físicas diarias en donaciones sociales, como agua, comida, árboles y asistencia a personas adultas mayores, a través de la Fundación Las Rosas.

Además, se ofrece un seguro de vida sin costo, que brinda protección financiera y herramientas centradas en la prevención y cuidado del bienestar integral de cada usuario.

La Compañía también brinda una variedad de beneficios transversales diseñados para impulsar el desarrollo de los colaboradores dentro de la empresa, en línea con la Política de Compensaciones. Estos beneficios complementan la remuneración y se extienden a todos los colaboradores con contrato indefinido, priorizando la mejora en su calidad de vida.

En total, se ofrecen más de 60 beneficios que abarcan la promoción de la salud, el bienestar, el tiempo en familia, el reconocimiento a los colaboradores y el apoyo en la generación de ahorros a través de convenios, bonos y créditos.

La Compañía prioriza el desarrollo de los talentos internos, y reserva la búsqueda externa de colaboradores para casos específicos. En los procesos de atracción de talento se da preferencia a aquellos que ya forman parte de la organización y han demostrado excelencia en su desempeño y competencias, comprendiendo que comparten los valores corporativos de la empresa.

Tanto candidatos internos como externos son evaluados con metodologías objetivas que aseguran imparcialidad y consistencia en los procesos. Además, se cuenta con dos programas clave en esta materia.

Programa #SumarTalento	Programa Inclusión por discapacidad
<p>Tiene como propósito atraer, retener y desarrollar a jóvenes universitarios recién titulados, con la perspectiva de que puedan formar parte de alguna de las empresas del Grupo Security en el futuro.</p>	<p>Brinda oportunidades a personas en situación de discapacidad que posean las habilidades profesionales requeridas en los procesos de reclutamiento.</p> <p>La Compañía cuenta con la asesoría de consultoras que acompañan el reclutamiento, el proceso de incorporación y realizan seguimientos durante los primeros meses de trabajo.</p>

**Adaptabilidad laboral**

(NCG 461 5.3)

El programa "Una nueva forma de trabajar" se lanzó en 2022, con el objetivo de facilitar la modalidad híbrida para colaboradores cuyas funciones permiten el teletrabajo. Este enfoque de adaptabilidad laboral tiene como propósito mejorar la interacción con clientes, promover reuniones entre equipos y alcanzar objetivos, al mismo tiempo que armoniza la vida laboral, familiar y personal de los colaboradores.

Durante 2023, la implementación de este programa incluyó un acompañamiento a los equipos. Se brindaron recomendaciones para que los líderes pudieran mantenerlos organizados y alcanzar óptimos niveles de productividad.



Securizadora Security, junto con el Grupo, adoptó la jornada laboral de 40 horas, incluso antes de la promulgación de la ley oficial, sobre esta materia. La empresa recibió la certificación “Sello 40 horas” del Ministerio del Trabajo y Previsión Social.

#### **5.4 Formación y capacitación**

(NCG 461 5.8)

La Securizadora implementa un modelo integral de aprendizaje y desarrollo para satisfacer las necesidades de crecimiento profesional y personal de sus colaboradores. Este enfoque está alineado con las políticas de Compensación y Diversidad e Inclusión del Grupo, garantizando así la igualdad de oportunidades en todos los procesos y sistemas de gestión de talento.

Además, se proporcionan herramientas para que cada persona pueda desplegar su máximo potencial y desarrollarse de manera integral.

Para lograrlo, la Compañía trabaja en tres elementos clave como:

1. Retroalimentación continua
2. Reconocimiento de los objetivos de desarrollo y los espacios de aprendizaje.
3. Generación de un entorno que motive a cada colaborador a ser protagonista de su propio crecimiento.

#### **Programas de desarrollo profesional**

Grupo Security fomenta los equipos de trabajo integral, y en la Securizadora se aplica el mismo modelo, entregando las siguientes herramientas:

- **Plataforma Mi Evolución:** A través de este canal se potencia el aprendizaje continuo, y se pone a disposición la autogestión del desarrollo del colaborador, durante todo su proceso en la empresa. En esta plataforma se consolida toda la información que impacta al desarrollo de los colaboradores, como son el programa Desarrollo mi Talento, proceso de onboarding y el de gestión de desempeño
- **Desarrollo Mi Talento:** Programa que busca, a través de una consultora externa, evaluar el desempeño y potencial de los líderes y así poder construir un plan de acción con oportunidades de mejora individual, entregando acompañamiento.
- **Gestión de Desempeño:** Proceso de evaluación anual que a través de la codefinición de objetivos, seguimiento, retroalimentación continua, autoevaluación y evaluación y retroalimentación de la jefatura, busca tener una mirada global tanto de aspectos cualitativos como cuantitativos del colaborador.

## Capacitaciones

La formación continua es parte del sello de la cultura corporativa del Grupo Security. Durante 2023 se destinaron más de \$2 millones para capacitar a los equipos de personas, en temáticas y contenidos que van desde competencias generales, pasando por servicio al cliente, ética y cumplimiento, entre otros.

<b>Capacitación y beneficios</b>			
<b>Monto total de capacitaciones y % del ingreso</b>	<b>Monto total capacitación</b>	<b>% del ingreso anual</b>	<b>Utilidad 2023</b>
Securizadora Security	<b>\$2.908.655</b>	1,45%	MM\$ 200

## Modelo de formación integral

En general, se favorece la autogestión del aprendizaje de forma continua, y se ponen a disposición de los colaboradores herramientas tecnológicas digitales que están pensadas para el desarrollo profesional y personal. Durante el 2023, se focalizaron en los siguientes aspectos:

	<b>Programas corporativos y normativos</b>	<b>Programas al puesto</b>	<b>Programas de Excelencia</b>
Objetivos	Alinear a la organización con los valores corporativos de la cultura Security, sus focos estratégicos y los contenidos específicos de gestión transversal.	Contribuir a la eficiencia y productividad de los colaboradores, maximizando su desempeño en sus puestos actuales.	Desarrollar habilidades críticas que impulsen el proceso de transformación de los negocios de Security, al mismo tiempo que potencian el talento y el desarrollo profesional de los colaboradores.
Formación específica	Inducción corporativa, Sello Security, Orientación al cliente, Calidad de servicio, Normas obligatorias, Código de Ética, Manual de Conducta, Modelo de Prevención de Delito, Ciberseguridad y prevención de accidentes laborales, entre otros.	Anualmente, se realiza un proceso de detección de necesidades de capacitación funcional, mediante la colaboración de las jefaturas y de los líderes de cultura corporativa, en cada uno de los negocios.	Excelencia comercial, desarrollo de liderazgo y otros programas diseñados para fortalecer habilidades específicas y cruciales para el éxito y la adaptabilidad en el entorno empresarial

Adicionalmente, como parte de los programas de excelencia, en la Securizadora también se proporcionan becas de estudio que cubren parcial o totalmente carreras técnicas, profesionales, posgrados, diplomados y MBA.

## 5.5 Un equipo diverso y seguro

(NCG 461 3.1.vi, 3.1.vii, 5.4, 5.7)

La diversidad es un aspecto fundamental para el crecimiento sostenible de la organización. La filial fomenta el respeto y promueve la conformación de equipos con enfoques múltiples, enriqueciendo así el desarrollo personal y laboral de cada individuo y facilitando la generación de soluciones innovadoras.

En 2022, Grupo Security estableció una Política de Diversidad e Inclusión con el objetivo de promover una cultura que elimine sesgos, para que todos los colaboradores se sientan respetados y valorados en su entorno laboral. Esta norma, siendo una directriz general de la Compañía, puede ampliarse, sujeta a la aprobación del Directorio. La responsabilidad de implementar estas directrices recae en la Gerencia de Cultura Corporativa.

La Securitizadora sostiene la convicción de que la diversidad y la inclusión representan valores esenciales para fomentar relaciones duraderas y favorecer el crecimiento sostenible de la organización. Por consiguiente, la Compañía fomenta el respeto por las diferencias a través de la conformación de equipos diversos, con distintos enfoques, que enriquecen el desarrollo tanto personal como laboral de cada individuo. Esta diversidad posibilita generar soluciones innovadoras, que contribuyen a una mejor atención a los clientes y al bienestar de la sociedad.

Compromisos con la inclusión y la diversidad:

- Mantener como principio fundamental el respeto y la preservación de la dignidad de los colaboradores.
- Garantizar prácticas y procesos inclusivos, libres de discriminación.
- Brindar igualdad de oportunidades en el acceso al empleo y en el desarrollo profesional.
- Asegurar que todas las ternas de selección y movilidad interna estén integradas por hombres y mujeres, promoviendo la participación femenina en todos los niveles de la organización.
- Fomentar un entorno inclusivo

## Equidad salarial

(NCG 461 5.4)

Securitizadora se adhiere a la Política de Compensaciones de Grupo Security, fundamentada en principios objetivos, con el propósito de gestionar contrataciones y compensaciones de manera equitativa y competitiva, independientemente del nombre, estudios, cargo o género de los integrantes de sus equipos.

Esta norma interna, además de promover la equidad de sueldos, busca retener el talento mediante beneficios y compensaciones acorde a las responsabilidades. Para eso se reconocen aportes individuales y se aplican incentivos variables basados en metas.

La Gerencia de Cultura Corporativa es quien lidera la implementación de esta política, la que garantiza coherencia y equidad en las compensaciones para todos los colaboradores, en cumplimiento de marcos legales y presupuestos aprobados.

<b>Brecha salarial femenina por categoría de funciones</b>		
	<b>Brecha salarial en función de la media</b>	<b>Brecha salarial en función de la mediana</b>
Alta Gerencia	N/A	N/A
Gerencia	N/A	N/A
Otros Profesionales	122,7%	107,4%

N/A: No aplica

En Securitizadora Security, existe un umbral mínimo de sueldo bruto que supera significativamente el salario mínimo legal de Chile, así como los salarios comparables en el mercado para cargos similares. Este mínimo corresponde a \$586 mil mensuales brutos.

Es relevante destacar que este umbral no incluye otros beneficios adicionales que los colaboradores de cada filial pueden recibir a lo largo del año.

Este monto se aplica para cada una de las filiales del Grupo e incluye elementos como el sueldo base, la gratificación legal mensualizada, la colación y la movilización. Es importante señalar que estos montos no afectan a la fuerza de ventas, cuyos ingresos están vinculados al desempeño y son independientes de otros beneficios que los colaboradores de cada filial puedan recibir durante el año.

### **Acoso laboral y sexual**

(NCG 461 5.5)

Como parte del compromiso por el respeto y la dignidad de los equipos de trabajo, Securitizadora Security implementó una Política de Derechos Humanos. Esta política tiene como objetivo asegurar un entorno laboral donde prime la sana convivencia y el buen trato, y donde no exista acoso sexual o laboral.

Las disposiciones relacionadas con estos temas se encuentran detalladas en el Código de Ética y en el Manual de Conducta del Grupo, donde se establecen sanciones para tales conductas. Asimismo, el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad proporciona mecanismos específicos para la investigación de casos relacionados con el acoso.

En el sistema de denuncias, tanto colaboradores como personas pertenecientes a diversos grupos de interés, tienen la posibilidad de informar sobre posibles violaciones a sus derechos de manera anónima y confidencial. Este sistema está hospedado en un servidor externo y se encuentra accesible tanto en la intranet como en el sitio web público del Grupo Security.

El equipo de Cumplimiento Corporativo es responsable de recibir y evaluar las denuncias recibidas. Con el propósito de facilitar y comunicar las denuncias relativas al Resguardo de las Personas y Ambiente de Trabajo tales como: acoso laboral, acoso sexual, discriminación, violencia en el trabajo y protección de los derechos humanos y trabajo infantil; durante el 2024 se incorporará al Canal de Denuncias del Grupo estas temáticas, las cuales serán investigadas de acuerdo a las políticas mencionadas.

Durante 2023, no se realizaron capacitaciones sobre acoso laboral y sexual en Securitizadora.

### **Conciliación de la vida familiar y laboral**

(NCG 461 5.7)

Durante más de 30 años, la Compañía ha mantenido un compromiso constante con la escucha de las necesidades de sus colaboradores, integrando los valores familiares a su misión corporativa. Securitizadora se dedica a hacer realidad la conciliación a través de iniciativas innovadoras, como el Sistema de regreso gradual de mujeres al trabajo post postnatal y el Programa de flexibilidad laboral para padres. Estas acciones han servido de inspiración para la actual legislación chilena asociada a estos temas. Durante 2023 no se solicitaron permisos de postnatal femenino o masculino.

Además, estas medidas se complementan con beneficios como regalos y bonos por nacimiento de hijos e hijas, así como posnatal flexible para madres con bonificaciones adicionales para padres. Se promueve la corresponsabilidad con días adicionales de postnatal paterno y se ofrece flexibilidad laboral adaptada a las funciones de cada colaborador.

Cuando los niños avanzan en edad, se proporciona un bono auxiliar de párvulo para el cuidado de hijos menores de dos años, junto con salas de lactancia para apoyar a las madres durante este período.

### **Salud y seguridad**

(NCG 461 5.6)

La Compañía tiene como responsabilidad salvaguardar la seguridad y salud de sus colaboradores y de aquellas personas que podrían verse afectadas por sus actividades,

Securitizadora se ajusta a la Política Ocupacional de Salud y Seguridad en el Trabajo (SST) implementada por Grupo Security, bajo las recomendaciones de la norma NCh ISO 45001 y el Decreto Supremo 67/2021, siendo la Gerencia de Cultura Corporativa la encargada de su implementación y supervisión.

Adicionalmente, se ha establecido un acuerdo de colaboración con la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS), el cual contempla un Plan de Trabajo Preventivo para el año 2023.

Compromisos de Security en materia de seguridad:

- Enfoque integral de la salud y seguridad laboral
- Prevención de riesgos de accidentes o enfermedades ocupacionales
- Cumplimiento estricto de normativas legales
- Fomento del diálogo y la participación de colaboradores y sus representantes
- Búsqueda continua de mejoras para garantizar un entorno laboral seguro y saludable

**Indicadores de seguridad laboral**

	<b>2023</b>
Tasa de accidentabilidad	0%
Tasa de fatalidad	0%
Tasa de enfermedades profesionales	0%
Promedio días perdidos por accidentes de trabajo	0%
Promedio días perdidos por enfermedades profesionales	0%
Promedio de días perdidos totales	0%

## **Capítulo 6: Cuidando el medioambiente**

## 6.1 Construyendo un futuro sostenible

(NCG 461 8.1.3; SASB FN-CB-410a.2)

Grupo Security tiene un compromiso con el desarrollo sostenible y se traduce en el financiamiento de empresas y la prestación de servicios financieros, como seguros de vida, rentas vitalicias previsionales y administración de activos para que más organizaciones crezcan a largo plazo. Estas actividades contribuyen significativamente a una economía más responsable y resiliente para el país.

Securizadora Security, como parte del Grupo, refuerza este compromiso al integrar criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en sus operaciones. Se priorizan soluciones que reducen los impactos negativos en el medioambiente y se promueven prácticas responsables en las empresas receptoras de financiamiento.

Además, Securizadora Security adhiere a los Principios de Inversión Responsable (PRI), y en ese sentido, se desarrollan políticas de inversión basadas en estos lineamientos, estableciendo colaboraciones que fomenten un entorno económico más sostenible. Esta orientación demuestra su compromiso con la promoción de inversiones responsables a largo plazo, con el objetivo de generar un impacto positivo en la sociedad y en el planeta.

## 6.2 Principales cifras ambientales

En materia ambiental Securizadora Security se suma a los esfuerzos realizados por el Grupo Security para mejorar sus indicadores ambientales y de esta forma contribuir a la disminución de emisiones, consumo de energía y desechos enviados a eliminación.

Entre los avances más destacados en esta materia se encuentran:

<b>Huella de carbono</b>	
<b>Año</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>
2021	7.007
2022	6.405
2023	5.727

tCO<sub>2</sub>e: Toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente

<b>Consumo de energía</b>	
<b>Año</b>	<b>MWh</b>
2021	6.885
2022	6.269
2023	6.381

MWh: Megawatts hora



<b>Consumo de agua</b>	
<b>Año</b>	<b>Mil m3</b>
2021	49
2022	44
2023	133

<b>Residuos generados</b>	
<b>Año</b>	<b>T</b>
2021	237
2022	245
2023	296,3

T: toneladas

<b>Reciclaje de materiales</b>	
<b>Año</b>	<b>T</b>
2021	0,11
2022	0.8
2023	5,5

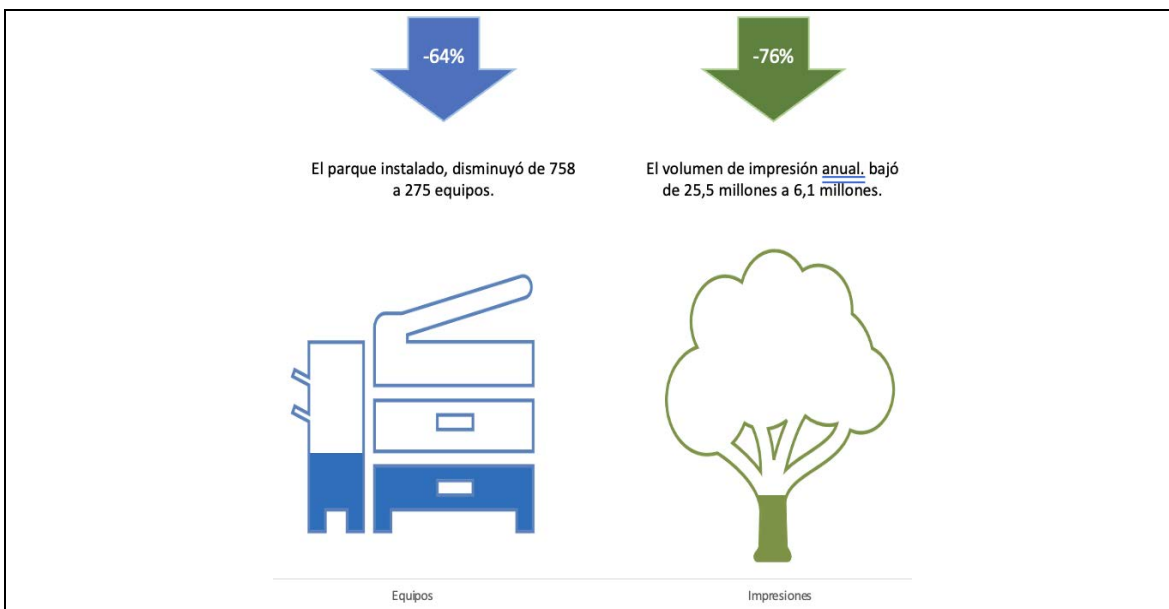
T: toneladas

### Hitos ambientales

#### **Modernización del parque de impresoras**

Grupo Security implementó una modernización en sus dispositivos de impresión, lo que llevó a una reducción del 64% en el número de impresoras instaladas. Esto resultó en 19,4 millones menos de impresiones en comparación con 2022.

Esta iniciativa a la que se sumó Securitizadora Security permitió disminuir el uso de papel en 71 toneladas, lo que evitó la tala de 1.200 árboles y logró capturar 5,8 toneladas de CO2 durante el año.



### Sistema Inclusivo de Reciclaje en Oficinas

Desde marzo de 2023, Grupo Security y las áreas de trabajo de la Securitizadora han puesto en marcha un programa de reciclaje en colaboración con Kyklos. Este programa facilita la separación de residuos reciclables como papel, cartón, plástico, entre otros, en los edificios corporativos que se detallan a continuación.

Los residuos recogidos son enviados al Centro Inclusivo de Reciclaje de Kyklos, donde personas en situación de discapacidad se encargan de realizar la separación. Esta iniciativa no sólo genera impactos positivos en el ámbito ambiental, sino también en el social y en el bienestar de los colaboradores.

El programa de reciclaje subraya el compromiso de Grupo Security con la sostenibilidad, integrando la gestión ambiental y la responsabilidad social en sus prácticas corporativas.

Augusto Leguía 70		Apoquindo 3150	
Material	kg	Material	kg
Papel	1.053	Papel	166
Plástico	181	Plástico	95
Vidrio	287	Vidrio	179
Aluminio	46	Aluminio	39
Cartón	1.921	Cartón	943
Tetrapak	11	Tetrapak	1
<b>Total</b>	<b>3.498</b>	<b>Total</b>	<b>1.422</b>

kg: kilogramos/ Total Grupo Security

**Programa “Cultura ambiental”**

Esta iniciativa fortalece el compromiso ambiental de los colaboradores de Grupo Security, al estar vinculada con el programa de reciclaje. Así, se forma una comunidad que no solo adquiere conocimiento sobre prácticas medioambientales, sino que también las implementa tanto en su entorno laboral como en sus hogares.

Este programa consideró diferentes actividades:

- a. Actividad «Experiencia correcta reciclaje»
- b. Desafío «Si somos muchos reciclando, lograremos un gran impacto»
- c. Intervención «Esta es tu basura»
- d. Charla «Reciclaje inclusivo en Grupo Security»
- e. Boletín cultura ambiental y calendario sostenible

**Cumplimiento ambiental**

(NCG 461 8.1.3)

En 2023, la Compañía cumplió con todas sus obligaciones ambientales asociadas a las operaciones y no registró sanciones de esta índole durante el período.

**6.3 Resiliencia al cambio climático**

(SASB FN-IN-450a.3)

Securizadora Security se compromete plenamente con la Política de Sostenibilidad de la Compañía, donde el cambio climático se considera un factor fundamental en la evaluación de la rentabilidad de los activos y operaciones. Esta integración asegura una gestión proactiva de riesgos normativos, mitigando posibles vulnerabilidades.

El Grupo y sus filiales reconocen la importancia de identificar los diversos riesgos y oportunidades derivados del cambio climático. Estos factores tienen el potencial de influir significativamente en las operaciones, así como en los ingresos y gastos de la empresa.

<b>Oportunidades</b>	<b>Riesgos</b>
Innovación en tecnologías verdes	Pérdida de inversores para futuros proyectos
Desarrollo de infraestructura resiliente	Daño reputacional
Contribución a la conservación de la biodiversidad	Sanciones monetarias
	Dificultades operacionales
	Cambios regulatorios
	Paralizaciones por comunidades afectadas

## 6.4 Emisiones

(SASB FN-IN-410c.4, FN-IN-410c.1, FN-IN-410c.2, FN-IN-410c.3)

Una de las prioridades de la empresa en temática de cuidado del medioambiente son las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Securitizadora Security otorga especial importancia a la medición y gestión de las emisiones de GEI generadas en sus actividades, siendo parte de este proceso a nivel de Grupo.

Para contrarrestar el impacto de sus operaciones, la Compañía llevó a cabo una exhaustiva evaluación de su huella de carbono durante 2023. Esta evaluación abarcó tres áreas clave: las emisiones directas (Alcance 1), las indirectas relacionadas con la adquisición de energía (Alcance 2) y las indirectas en toda la cadena de valor (Alcance 3).

El compromiso de reducción de emisiones de GEI fue una prioridad en la estrategia corporativa, respaldada por la certificación otorgada por el Programa Huella Chile del Ministerio de Medio Ambiente de Chile, en diciembre de 2023. Este hito reafirmó el compromiso de Grupo Security con la cuantificación y reducción de su huella de carbono a nivel organizacional.

Securitizadora Security se unió activamente a esta iniciativa, reconociendo la importancia estratégica de abordar las emisiones de GEI. A través de la evaluación liderada por Grupo Security, la filial avanzó significativamente en la gestión de su Huella de Carbono. Las principales fuentes de emisión del Grupo y sus filiales provienen de la movilización de personal (51,27%), consumo eléctrico en oficinas y sucursales (26,96%) y transporte de clientes (11,97%).

<b>Intensidad de emisiones de GEI</b>			
<b>Año</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Emisiones GEI/m2 totales	0,165	0,151	0,137

GEI/M2: Gases de Efecto Invernadero por metro cuadrado

### Iniciativas de Reducción de Emisiones

El sello de reducción del programa Huella Chile implicó la implementación y verificación del siguiente proyecto.

<b>Iniciativa</b>	<b>Descripción</b>	<b>Emisiones reducidas</b>
Disminución del parque de impresoras instaladas	Optimización del número de impresoras por espacio y su mejora tecnológica, buscando impresiones más rápidas y con menos consumo de electricidad en tiempos de inactividad.	116 tCO <sub>2</sub> e

tCO<sub>2</sub>e: Toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente.

Es importante destacar que esta iniciativa tiene un doble propósito: reducir las emisiones de GEI y el uso de materiales (papel y tinta).

## **Capítulo 7: Contribución a la Comunidad**

## 7.1 Aportes a la comunidad

Grupo Security se compromete con la comunidad a través de una amplia gama de iniciativas que abarcan desde el ámbito laboral hasta el respaldo a fundaciones. Estas acciones no sólo son implementadas por la matriz, sino también por sus filiales, como Securitizadora Security.

Las contribuciones refuerzan el enfoque social en la sostenibilidad y son posibles gracias a la formación de alianzas estratégicas que respaldan los objetivos de la empresa.

En todas las empresas del Grupo, existe la firme convicción de que establecer relaciones sólidas y de confianza con la comunidad no sólo beneficia a la sociedad y al país en general, sino que también genera resultados positivos para inversores y accionistas.

La Política de Aportes a la Comunidad proporciona directrices y procedimientos para que Securitizadora Security realice contribuciones, que incluyen donaciones y patrocinios. Estas acciones se ajustan a los principios y valores corporativos, y están alineadas con la visión y los objetivos estratégicos de la empresa.

### Actividades comunitarias

Securitizadora Security se unió a la alianza con Fundación Las Rosas con el objetivo de mejorar el bienestar de los adultos mayores que residen en sus 28 hogares. Esta colaboración se llevó a cabo a través de campañas solidarias y programas de voluntariado. Destacan especialmente las Campañas Solidarias de Invierno y Navidad.

Adicionalmente, en 2023, se financiaron actividades durante el horario laboral para permitir que los equipos dedicaran un día a la semana a labores de voluntariado. Estas actividades abarcaron el apoyo a hogares de ancianos, guarderías y la construcción de viviendas para personas en situación de vulnerabilidad.

#### **Voluntariado corporativo La Obra**

Grupo Security lideró una jornada de voluntariado en colaboración con estudiantes de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es importante destacar que un miembro de nuestro equipo securitizadora participó activamente de este voluntariado.

Esta acción se enfocó en la construcción de diez hogares en la comunidad de Longaví, ubicada en el sur de Chile. El proyecto no sólo benefició directamente a las familias que recibirían las viviendas, sino que también tuvo un impacto positivo en el bienestar y desarrollo de las comunidades locales.

### **Fundación Simón de Cirene**

Se brindó respaldo a esta organización sin fines de lucro que proporciona herramientas a emprendedores, instituciones sociales y comunidades en todo el país, facilitando su gestión a través de capacitaciones y asesoramiento tanto individual como grupal.

Durante 2023, Grupo Security y Securitizadora Security destinaron fondos para la realización de cursos destinados a mejorar la gestión de organizaciones sociales, establecimientos educativos y residencias de larga estadía, así como para apoyar a personas con proyectos emprendedores.

Los cursos ofrecidos abordaron una amplia gama de temas, incluyendo administración, finanzas, aspectos legales, desarrollo personal y gestión del tiempo, entre otros.

**357** personas fueron capacitadas durante 2023, gracias al aporte del Grupo Security, en las instancias de formación de Simón de Cirene.

### **Fundación Soymás**

Fundación Soymás se dedica a combatir la pobreza y promover la equidad de género, concentrándose en mejorar la salud física, mental y emocional. Su principal objetivo es respaldar a madres adolescentes en situaciones de extrema vulnerabilidad, brindándoles apoyo para continuar su educación, capacitarse en diferentes oficios o recibir asesoramiento en emprendimientos, con el fin último de facilitar su inserción laboral. Este enfoque contribuye al desarrollo personal y profesional de estas mujeres, generando un impacto positivo en sus comunidades.

### **Corporación La Esperanza**

Grupo Security brindó becas laborales que proporcionaron herramientas y conocimientos para facilitar la reintegración laboral de personas en proceso de rehabilitación por adicciones. Esta iniciativa se llevó a cabo a través de talleres y programas de formación social y laboral destinados a apoyar a aquellos afectados por estas circunstancias.

Con la contribución del Grupo, la organización pudo fortalecer sus programas de prevención y rehabilitación, así como participar activamente en el debate sobre políticas públicas relacionadas. Esta corporación se basa en la convicción de que todas las personas tienen la capacidad de transformarse, reconstruir sus vidas, reintegrarse en la sociedad y recuperar su familia, libertad y dignidad.

### **Donaciones con propósito**

El equipo de Securitizadora Security se sumó al programa "Vivo + Salud y Bienestar", una iniciativa de autocuidado y bienestar llevada a cabo a través de la plataforma digital Betterfly.



Durante su participación, los colaboradores realizaron donaciones con un propósito definido, generando un impacto positivo tanto en sus comunidades como en el medio ambiente. Este compromiso no solo les brindó la oportunidad de transformar sus hábitos hacia un estilo de vida más saludable, sino que también les permitió contribuir activamente al bienestar general.

<b>Aportes de “Vivo + Salud y Bienestar”</b>	
<b>Organización</b>	<b>Propósito</b>
Corporación La Esperanza	Fortalecimiento de la inclusión laboral para personas rehabilitadas en adicciones.
Fundación PAR	Creación de un nuevo centro en el Hogar Sagrado Corazón de Paine, destinado a personas con discapacidad mental y en situación de vulnerabilidad social.

### **Iniciativas de reconocimiento y debate público**

Securizadora Security, como filial del Grupo, contribuye también a la comunidad a través del apoyo a instancias de reconocimiento social y de debate público que impacten en el desarrollo del diálogo de ideas para Chile.

#### **Patrocinio a Los 100 jóvenes líderes de la Universidad Adolfo Ibáñez**

En colaboración con El Mercurio, Grupo Security organizó diversas instancias con el objetivo de compartir con Los 100 jóvenes líderes 2023, seleccionados por la Revista Sábado.

Estos encuentros permitieron conocer las historias de inspiración de cada uno de los jóvenes, reafirmando el compromiso con el desarrollo del talento joven.

#### **Webinar sobre debate constitucional**

La Compañía desempeñó un papel proactivo en la discusión de asuntos críticos relacionados con la industria durante el proceso Constitucional, destacando la relevancia de la educación y el diálogo constante. En este sentido, se llevaron a cabo una serie de webinars diseñados para ofrecer contenido pertinente sobre temas legales y otros asuntos de interés público.

Estas sesiones virtuales fueron dirigidas a una amplia gama de partes interesadas de la Compañía, que incluyeron clientes, empleados y la comunidad en general.

## Conciliación trabajo y familia

Grupo Security reconoce la importancia de armonizar los aspectos laborales y familiares para fomentar el crecimiento profesional y establecer bases sólidas para negocios sostenibles. Como parte de su compromiso con el país y el desarrollo de políticas, la Compañía comparte su experiencia con diversos expertos y centros de investigación que se enfocan en estas áreas.

A lo largo de más de una década, Securitizadora Security, a través del Grupo, ha colaborado estrechamente con el Centro Trabajo y Familia de ESE Business School de la Universidad de los Andes. Este centro promueve una cultura empresarial que busca integrar el trabajo profesional con la vida familiar, reconociendo su importancia para el bienestar integral de los colaboradores.

Además, Grupo Security respalda a instituciones educativas y centros de estudio como la Pontificia Universidad Católica de Chile a través del Programa de Becas Padre Hurtado, así como al Centro de Estudios Públicos (CEP) y la Fundación Educacional Nosedal.

### **Alianza con ESE Business School**

El Centro de Trabajo y Familia de la ESE Business School de la Universidad de los Andes se dedica a la investigación, organización de seminarios y actividades orientadas a promover políticas públicas que faciliten la conciliación entre el trabajo y la vida familiar.

Grupo Security comparte sus políticas, prácticas y resultados con sus equipos de colaboradores, además de contribuir activamente con publicaciones e investigaciones relevantes, como el Barómetro del Liderazgo Femenino y el Índice de la Trayectoria Laboral e Inclusión de Mujeres en Chile.

En 2023, también se brindó apoyo al Centro de Reputación Corporativa de la ESE Business School, cuyo enfoque está en promover las mejores prácticas en la creación, gestión y recuperación de la reputación corporativa.

### **Empresas con Impacto Positivo**

Durante 2023, la empresa formó parte del curso "Empresas con Impacto Positivo", llevado a cabo por la Facultad de Economía y Administración de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Tanto estudiantes como colaboradores de la Compañía reflexionaron sobre el rol de las empresas y su impacto en la sociedad, profundizando en la importancia de generar contribuciones positivas en el entorno social y económico.

## Promoción del deporte

Durante el año pasado, una de las áreas en las que se innovó en la colaboración con la sociedad, fueron las actividades deportivas. Estas no sólo promueven un estilo de vida más saludable, sino que también fomentan la cercanía entre los distintos grupos de interés de la empresa.

Entre las iniciativas más sobresalientes se destacan el evento Red Bull Showrun y el respaldo a Francisca Mardones, destacada deportista paralímpica en las disciplinas de jabalina y bala, durante los Juegos Parapanamericanos de Santiago 2023.

### Security es parte del Red Bull Showrun

Este evento emblemático regresó a Chile después de 11 años en una jornada abierta y gratuita para toda la comunidad. La convocatoria fue impresionante, con más de 100 mil asistentes, incluidos 700 clientes del Grupo, entre ellos, los de Securitizadora Security.

Durante la actividad, se llevó a cabo una emocionante exhibición de deportes motorizados, con Patrick Friesacher al volante de un auto de Fórmula 1. Además, como parte del espectáculo, se realizó un Side Show oficial del Grupo Security, liderado por Ignacio Casale, el destacado piloto chileno de cuadríciclos y tricampeón en esta categoría del Rally Dakar.

Para garantizar una experiencia excepcional, la Compañía dispuso de graderías y espacios exclusivos para que colaboradores y clientes disfrutaran del evento desde ubicaciones privilegiadas.

## 7.2 Alianzas y membresías

(NCG 461 6.1.vi)

Para llevar a cabo la Estrategia de Sostenibilidad del Grupo de manera efectiva, nos enfocamos en fortalecer nuestras alianzas con organizaciones que ofrecen directrices integrales sobre aspectos económicos, sociales, ambientales y de gobernanza. Como resultado de este esfuerzo, Securitizadora Security participa de dos membresías clave que guían en el compromiso con el desarrollo sostenible.

### Pacto Global

Para alinear sus estrategias con los Principios Rectores de las Naciones Unidas y contribuir al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible a 2030, Grupo Security se unió en 2022 a la red de empresas socias de Pacto Global. Esta adhesión permitió que durante el año se avanzara en la integración de estas directrices en el núcleo de las operaciones y estrategias de negocio de la empresa.

## Principios de Inversión Responsable (PRI)

La Securitizadora adhiere a PRI, iniciativa que congrega a inversores comprometidos con la responsabilidad social y ambiental. Su objetivo es colaborar en el fomento de mercados financieros sostenibles que contribuyan al desarrollo económico global sin comprometer los recursos para futuras generaciones e inversiones con un enfoque de sustentabilidad.

### Alianzas 2023, Grupo Security

Alianzas con fundaciones	Cámaras binacionales de comercio	Organizaciones regionales	Organizaciones gremiales e institucionales, entre otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Casa Acogida La Esperanza.</li> <li>● Fundación para el Emprendimiento</li> <li>● Multidep</li> <li>● Fundación Soymás</li> <li>● Fundación Simón de Cirene</li> <li>● Fundación PAR</li> <li>● Centro de Estudios Públicos</li> <li>● Fundación Las Rosas</li> <li>● Universidad de los Andes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cámara Chileno Suiza de Comercio</li> <li>● Cámara Chileno Alemana de Comercio</li> <li>● Cámara Chileno Canadiense de Comercio</li> <li>● Cámara Chileno China de Comercio</li> <li>● Cámara Franco Chilena</li> <li>● AMCHAM - Cámara Chilena Norteamericana de Comercio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bolsa de Santiago</li> <li>● Cámara de Comercio de Santiago</li> <li>● Folatur - Foro Latinoamericano de Turismo</li> <li>● WWTA - Asociación Mundial de Turismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Asociación Chilena de Empresas de Leasing</li> <li>● Federación Internacional de Administradoras de Fondos de Pensiones AG. Chile: FIAP</li> <li>● Asociación de Fondos Mutuos de Chile AG. (AFM)</li> <li>● Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI)</li> <li>● Asociación Gremial Empresarios Hoteleros</li> <li>● Asociación de Bancos e Instituciones Financieras</li> <li>● Cámara Chilena de la Construcción</li> <li>● Cámara de Comercio de Santiago</li> <li>● Confederación de la Producción y del Comercio</li> <li>● Círculo de Ejecutivos Bancarios</li> <li>● Corporación Club El Golf 50</li> <li>● Fedefruta</li> <li>● Instituto de Estudios Bancarios Guillermo Subercaseaux</li> <li>● ACHET. Asociación Chilena Empresas de Turismo</li> </ul>

- ACHILLA - Asociación de Proveedores de la Industria
  - AMEX GBT - (Franquicia / Representación Exclusiva en Chile)
  - Asociación de Aseguradores de Chile
  - Asociación Desarrolladores Inmobiliarios
  - Consejo de Autorregulación Seguros Chile
  - Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital
  - ESE Business School, Universidad de los Andes
  - Instituto Libertad y Desarrollo
  - Pontificia Universidad Católica de Chile.
  - Universidad del Desarrollo
  - ICARE
  - Asociación Insurtech Chile
  - LIMRA (Asociación de Marketing e Investigación de Seguros de Vida)
  - Pinebridge Investment Ireland Limited.
  - MSCI Small Cap Chile Index
  - Europe Assistance Chile
-

**“Lo que de verdad Importa”**

Gracias al respaldo de Grupo Security y sus filiales, Chile tuvo el honor de recibir por primera vez el congreso "Lo que de Verdad Importa", en colaboración con la fundación española del mismo nombre.

Esta organización, con 15 años de trayectoria, se dedica a promover valores humanos universales a través de seminarios, programas educativos y colaboraciones con instituciones de formación. Además, desarrolla proyectos dirigidos a la tercera edad, fortaleciendo así el tejido social y cultural.

El evento se llevó a cabo en Espacio Riesco y atrajo a 2.000 estudiantes de enseñanza media, provenientes de 15 colegios públicos y privados de la Región Metropolitana. Contó con la participación de destacadas figuras del ámbito artístico y deportivo español, así como del emprendedor social chileno Tomás Recart.

**7.3 Acceso e inclusión financiera**

Grupo Security y sus filiales están comprometidos con el aprendizaje, por ello, reconocen la importancia de la educación financiera a través de las siguientes iniciativas:

Iniciativa	Descripción	Indicadores
<b>Seminario Económico Security</b>	Promover espacios de reflexión al ofrecer perspectivas económicas sobre el futuro, la situación macroeconómica actual y la realidad nacional.  Con este propósito, durante más de 15 años, ha sido el organizador del Seminario Económico Security. La edición 2023 del evento, titulada ¿Cómo salimos de ésta?", contó con la participación de XXXI economista y académico del MIT, Ricardo Caballero, de la política española Esperanza Aguirre y el Fundador del partido Republicano, José Antonio Kast.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 650 asistentes presenciales.</li> <li>● 164.280 visualizaciones a través de Youtube.</li> <li>● 203.073 visualizaciones (EMOL).</li> </ul>
<b>Blog Saber Suma</b>	Proporciona recursos educativos sobre finanzas para facilitar la comprensión de temas económicos y financieros esenciales en la toma de decisiones. Utiliza diversas plataformas para este fin, incluyendo el blog "Saber Suma", complementado por un boletín informativo semanal enviado a más de 2.000 suscriptores. En el período, el blog registró un promedio mensual de más de 475.000 visitas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 50.816 de visitas al mes, a la web.</li> <li>● 24.893 suscriptores newsletter del blog.</li> </ul>
<b>Webinar</b>	Durante el año 2023, se organizaron siete seminarios web centrados en la situación actual nacional e internacional y también abordando temáticas de inversiones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 7 webinars.</li> </ul>

## 7.4 Gestión de Proveedores

(NCG 461 5.9, 7.1, 7.2)

Securizadora Security reconoce la importancia de los proveedores en su operación. En línea con este enfoque, la empresa posee una Política de Proveedores y Subcontratación que establece un marco para garantizar el cumplimiento de principios éticos, de responsabilidad social y ambiental.

La empresa requiere que todos sus proveedores cumplan con la legislación aplicable y adopten las políticas y procedimientos necesarios para implementar las directrices de su política. Se hace responsable a los proveedores de comunicar estos principios a sus empleados y subcontratistas, y de mantener procedimientos adecuados para asegurar su cumplimiento.

### Principios con proveedores y contratistas

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Transparencia y equidad</b>                         | En todos los procesos de selección se utilizan parámetros similares ante diferentes proveedores.  |
| <b>2. Ética y responsabilidad en los negocios</b>         | Rechazo a cualquier forma de corrupción, extorsión o soborno, en cumplimiento de la Ley 20.393.   |
| <b>3. Dignidad de la persona</b>                          | Se rechaza el trabajo infantil en todas sus formas. Asimismo, se exige el respeto de los derechos de los trabajadores, como el pago de un salario digno y de obligaciones laborales, además de contar con condiciones laborales seguras y saludables. |
| <b>4. Medio ambiente</b>                                  | La empresa valora especialmente a aquellos proveedores que consideren la prevención, mitigación y control de impactos en el entorno.  |
| <b>5. Privacidad y confidencialidad de la información</b> | Los proveedores deberán contar con los debidos resguardos para asegurar la protección de datos derivados de la relación contractual con el Grupo. Este puede solicitar medidas adicionales, en caso de que lo estime conveniente.                     |
| <b>6. Monitoreo periódico</b>                             | Se observará a los proveedores en los distintos ámbitos considerados.   |
| <b>7. Plan de contingencia</b>                            | Para garantizar la continuidad operacional del negocio se tomará en cuenta este aspecto.  |

**8. Acceso a canal de denuncia por parte de la empresa y sus colaboradores**

Con el objetivo de poder realizar preguntas y/o denuncias relacionadas al cumplimiento de la política que rige su relación contractual con la Compañía.

**Procedimientos de gestión de proveedores**

Los proveedores son clave en el cumplimiento de la cadena de valor del Grupo y sus filiales. Por este motivo, existe un proceso de gestión de proveedores que abarca cinco etapas para la adquisición de bienes y servicios.

**Las cinco etapas para proveedores**



**- Evaluación y selección de proveedores**

El proceso se lleva a cabo a través de una licitación o solicitud de cotizaciones, en la que se detallan los atributos y condiciones del servicio requerido, así como las exigencias específicas para la empresa proveedora.

Conformación de bases de licitación/cotización.
Determinación de método de homologación y evaluación de propuestas
Recomendación del adjudicado

**- Monitoreo**

Esta fase implica el monitoreo del cumplimiento de los compromisos contractuales y la realización de una evaluación multidimensional del rendimiento, tanto del proveedor como del servicio específico. El objetivo de esa etapa es identificar mejoras o correcciones, así como prevenir o rectificar incidentes y administrar riesgos.

Tipos de Monitoreo	1. Monitoreo de control de calidad del servicio
	2. Monitoreo de control al proveedor
	3. Monitoreo del contrato
	4. Monitoreo adicional de procesos de servicios críticos (anual) y relevantes (según sea requerido)



## **Pago a proveedores**

El Grupo Security ha establecido una Política de Proveedores y Subcontratación, que sirve como un modelo para asegurar estándares de comportamiento ético, social y ambiental. Este documento se fundamenta en el Código de Ética y en las políticas corporativas de Derechos Humanos, Prevención de Delitos, Sostenibilidad, Salud Ocupacional y Seguridad en el Trabajo.

En consonancia con esta política, Securitizadora Security requiere que todos sus proveedores cumplan con la legislación vigente y adopten esta política. Se espera que los proveedores comuniquen estos lineamientos a sus propios empleados y subcontratistas, y que implementen procedimientos adecuados para su cumplimiento.

Durante el año 2023, el Securitizadora Security no tuvo que destinar recursos al pago de intereses por mora en el pago de facturas, ni se vio en la necesidad de acogerse a Acuerdos con Plazos Excepcionales de Pago ofrecidos por el Ministerio de Economía.

# Anexos

## 8.1 Información adicional

**Identificación de la Sociedad**  
(NCG 461 2.2)

**Nombre o razón social:** Securitizadora Security S.A.

**Domicilio legal:** Augusto Leguía Sur N°70 Piso 5

**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 5, 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 16:00 horas o bien a 17:00 horas  
(según horario bursátil)

## 8.2 El año en Chile y el mundo

(NCG 461 6.2.viii)

### Panorama Global

A nivel global, el 2023 fue un año en el que continuó la normalización de los desequilibrios globales. La inflación continuó su moderación, desde el peak de 7,6% registrado a mediados de 2022, hasta 3,3% al cierre de año; nivel considerado de equilibrio.

En materia de actividad económica, el año se caracterizó por la divergencia en el desempeño de las grandes economías del mundo, con EE.UU. sorprendiendo al alza y el resto estable o a la baja. Lo anterior estuvo acompañado con un fortalecimiento del dólar a nivel global.

En la medida que el mercado fue internalizando una política monetaria más restrictiva en EE.UU., el dólar comenzó a apreciarse de manera significativa. Dicho fortalecimiento de la divisa estadounidense comenzó a fines de 2021 y tomó fuerza durante 2022. De hecho, algunas economías emergentes -incluida la chilena- que vieron exacerbado el aumento de la inflación por la depreciación de sus monedas, comenzaron los retiros de los estímulos antes que los países desarrollados.

En la medida que la inflación no se moderaba, sino por el contrario, seguía acelerándose, la respuesta de las autoridades monetarias tenía que ser cada vez mayor, lo que fue aumentando el temor de una desaceleración significativa de la actividad económica. Esto se reflejó de manera rápida en los indicadores financieros.

Las bolsas -medidas a través del índice MSCI Global- tuvieron una caída cercana al 20% durante el año, de magnitudes similares entre países y/o regiones. Los precios de las materias primas bajaron 4% en promedio, destacando el caso del cobre que fue de -15%. Este empezó el año cerca de US \$4,5 la libra y cerró en US \$3,8 la libra. Por su parte, el precio del petróleo pasó desde un aproximado de US\$ 70 por barril a US\$ 80 el barril.

### PIB mundial

Durante el año, se esperaba una moderación significativa de la actividad económica ante la mayor restricción monetaria, por el incremento de las tasas de interés en las principales economías del mundo. Con el correr de los meses hubo una mayor resiliencia del consumo privado, lo que llevó a que las perspectivas de crecimiento mejoraran.

De esta forma, el PIB global tuvo una expansión de 3,2% en 2023, en línea con su promedio histórico. Desagregando, el grupo de países desarrollados presentó un alza de 1,6%, mientras que las economías emergentes crecieron 4,1%.

### Desarrollados

En EE.UU. la actividad fue sorprendiendo al alza. Con el correr de los trimestres se fue acelerando el ritmo de crecimiento del PIB, a pesar de que las expectativas al inicio de año apuntaban a una moderación. De hecho, a inicio de 2023 se preveía un leve incremento de 0,5%, cifra que fue aumentando con el desempeño económico positivo y terminó creciendo 2,5%, incluso por sobre el 1,9% de 2022.

Este resultado fue impulsado por el alza de 2,2% del consumo privado, tanto en servicios (2,3%), como en bienes (2%). En tanto, la inversión tuvo una caída de 1,2%, debido a que la caída de 10,6% en la inversión residencial compensó el crecimiento de 4,4% en la inversión industrial. Este buen desempeño se tradujo en que la creación de empleos se mantuvo dinámica, con un alza de 3 millones de nuevos puestos de trabajo. La bolsa también reflejó este panorama más favorable, con un aumento de 20% en 2023.

En tanto, en Europa las perspectivas en los primeros meses de 2023 señalaban un alza de 0,5%, lo que finalmente se materializó. Alemania, la principal economía del grupo, tuvo una contracción de -0,3% del PIB, lo que fue más que compensado por el incremento de la actividad en Francia (0,8%), Italia (0,7%) y España (2,45%). Con todo, el mercado bursátil de la región acompañó el buen desempeño global con un alza de 20% medida por el índice MSCI Europa.

### **Emergentes**

Las economías emergentes presentaron un buen desempeño, manteniendo el ritmo de expansión de la actividad económica cerca de 4% en 2023. El resultado fue dispar entre regiones, con Asia Emergente y Europa Emergente acelerando el crecimiento con respecto a 2022, mientras que Latinoamérica, el Caribe y Medio Oriente moderándolo.

Por su parte en China, la eliminación de las restricciones sanitarias, a fines de 2022, que fue uno de los últimos países en volver a la apertura total post pandemia- generó altas expectativas respecto a un muy buen desempeño del consumo -similar a lo observado en el resto del mundo- lo que finalmente no ocurrió, llevando al crecimiento del PIB a un 5,2% en el año.

El mercado accionario reflejó este buen desempeño económico, con un incremento de 7% en el agregado (índice MSCI emergente). Al desagregar entre regiones, Asia Emergente subió 5,6%, aunque hubo grandes divergencias con China exhibiendo una caída de 13% e India y Corea subiendo 20%. Mientras que Latinoamérica terminó el año con un aumento de 25%, destacando el alza de las principales economías, de 23% en Brasil y de 36% en México.

En el mercado de la renta fija, los bonos estadounidenses con mayor riesgo (*high yield*) presentaron un aumento de 14% durante 2023, mientras que los bonos más seguros (*high grade*) subieron 8,5%. En tanto, los bonos soberanos de países emergentes (EMBI) mostraron una rentabilidad positiva de 11%, mientras que los bonos corporativos de países emergentes (CEMBI) crecieron 7,2%.

### **Chile**

Al igual que en la mayoría de los países, la economía chilena fue resolviendo los desequilibrios macroeconómicos durante el año, como el excesivo incremento del consumo privado y el consiguiente aumento de la inflación de 2021 y 2022. Esto se logró debido al aumento de la tasa de interés de referencia (TPM) de parte del Banco Central, generando condiciones muy restrictivas para moderar el incremento del gasto privado.

Lo anterior, en un contexto de condiciones financieras externas que se tornaron menos favorables con el correr de los meses, debido al aumento de las tasas de interés y el fortalecimiento del dólar, que compensaron el gradual aumento de los términos de

intercambio. En definitiva, todo lo anterior llevó a una moderación de la actividad económica. Así, tras haberse expandido 2,1% en 2022, el PIB creció sólo 0,2% en 2023.

## **Gasto**

La desagregación del producto mostró que el gran ajuste se dio en la demanda interna con una caída de 4,2% en el año, impulsada por la cifra de -5,2% en el consumo privado seguido por la baja en 1,1% en la inversión, la que se ha contenido ante el elevado nivel de incertidumbre local.

## **Análisis por industria**

Al desagregar por rama de actividad económica, los sectores que presentaron las mayores contribuciones al crecimiento del PIB fueron electricidad, gas y agua, seguido de servicios personales y transporte. Como contrapartida, comercio, agropecuario-silvícola, minería y construcción exhibieron una caída en la producción anual.

Pese a la moderación de la actividad económica, se generó un aumento de 2,4% en la creación de empleos en promedio, equivalente a cerca de 210 mil nuevos puestos de trabajo. El sector salud fue el que aportó con la mayor cantidad de plazas laborales, seguido por comercio y administración pública. La descomposición de la ocupación por categorías mostró que la mayor contribución se dio en los empleos asalariados con un aumento de 2,7%, mientras que los empleos por cuenta propia crecieron 2,9% en promedio anual. Con todo, el crecimiento de 3,3% en la fuerza de trabajo fue mayor a la de la ocupación, llevando a que la tasa de desempleo subiera 7,9% en promedio en 2022 hasta 8,7% en 2023.

## **Comercio exterior**

Por el lado del comercio exterior, las exportaciones totalizaron US \$94,6 mil millones, por debajo de los US \$98,6 mil millones de 2022. De ellas, un 46% correspondió a envíos de cobre (US \$43,3 mil millones). Medidas en cantidad, las exportaciones se mantuvieron prácticamente en el mismo nivel que en 2022, debido a que la baja en los despachos de cobre (-1,3%) fue compensada por el alza de 0,4% del resto de los productos. Por su parte, las importaciones alcanzaron US\$ 79,2 mil millones, muy por debajo del registro del año previo, con retrocesos en todas las categorías, destacando una caída de 23% en los bienes de consumo, de -21% en las de combustibles y de -13% en las internaciones de bienes de capital. En volumen, las importaciones totales retrocedieron 12%. Con esto, la balanza comercial terminó el ejercicio con un saldo positivo de US \$15,3 mil millones.

En materia fiscal, el año pasado cerró con una cifra de -2,4% para el PIB, revirtiendo el superávit de 2022. Los ingresos del fisco mostraron una caída de 12,5% real, mientras que los gastos del gobierno aumentaron 1% real.

## **Índice de precios**

El significativo ajuste del consumo privado -junto con la moderación de los precios externos- tuvo el deseado descenso en la inflación interanual, la que alcanzó un peak de 14,1% a mediados de 2022, para situarse en 3,9% al cierre de 2023. Por su parte, el indicador subyacente (que excluye los precios volátiles) mostró una tendencia similar, aunque de menor magnitud, pasando desde el peak de 10,6% en septiembre de 2022 hasta 4,7% a diciembre de 2023. El IPC desagregado entre transables y no transables, mostró que el primero registró un alza de 2,3% en el año, mientras que el segundo alcanzó un 6,1%.

### **Tasa de interés de referencia**

Si bien la inflación interanual comenzó a moderarse a mediados de 2022, en la primera mitad de 2023 todavía era muy elevada, por lo que el Banco Central postergó el inicio del proceso de normalización monetaria hasta la segunda mitad del año. En efecto, el primer recorte en la Tasa de Interés de referencia (TPM) se dio en julio, con una magnitud de 100pb, seguidos de 75pb en septiembre, 50pb en octubre y 75pb en diciembre, situando la TPM en 8,25% y señalando que el proceso continuaría en 2024 para acercarla a los niveles considerados neutrales.

### **Tipo de cambio**

En el mercado cambiario, el dólar a nivel global mostró una tendencia a la apreciación durante gran parte del año, anticipando una política monetaria restrictiva por más tiempo, aunque en el último trimestre se debilitó, lo que lo llevó a cerrar el ejercicio prácticamente al mismo nivel que a fines de 2022. En este contexto, el peso chileno -con una elevada volatilidad- mostró una tendencia a la depreciación. En efecto, inició el año con una paridad cercana a \$860, fluctuando en torno a \$800 en el primer semestre. No obstante, en la medida que el dólar se fortaleció en la segunda mitad del año, el peso chileno fue una de las monedas que más se depreció, llegando hasta \$950 en octubre, pero la reversión del fortalecimiento de la divisa en el último trimestre llevó a que la paridad bajara hasta \$885 al cierre del año.

## Evolución de Securitizadora Security

(NCG 461 2.2)

<b>Securitizadora</b>	<b>Historia</b>
	<p><b>1997:</b> Inicio de operaciones de Securitizadora Security S.A.</p> <p><b>2000:</b> Se emite el primer bono</p> <p><b>2006:</b> Se realizan transacciones significativas de acciones, incluyendo suscripciones y transferencias entre diferentes entidades, lo que conlleva a una modificación de la razón social de la empresa a "Securitizadora Security GMAC-RFC S.A."</p> <p><b>2008:</b> Transferencias y adquisiciones, resultando en que Grupo Security S.A. obtenga el 49% de las acciones de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. La razón social de la empresa cambia definitivamente a "Securitizadora Security S.A."</p> <p><b>2015:</b> Se lleva a cabo un aumento de capital mediante la emisión de nuevas acciones, totalmente suscritas y pagadas, lo que resulta en un cambio en la estructura accionarial de la empresa. Además, se realiza una modificación de estatutos que es aprobada por la Comisión para el Mercado Financiero.</p> <p><b>2016:</b> Otro aumento de capital se lleva a cabo con la emisión de nuevas acciones, también totalmente suscritas y pagadas, lo que refleja un continuo crecimiento y desarrollo financiero de la empresa. Se realiza una segunda modificación de estatutos, la cual recibe la aprobación de la Comisión para el Mercado Financiero.</p> <p>En los últimos años, no se han realizado cambios significativos en la estructura accionarial o en las operaciones de Securitizadora Security S.A</p>

### 8.3 Accionistas y dividendos a 2023

(NCG 461 2.3.4, 2.3.5)

#### Personas naturales o jurídicas que poseen 10% o más del capital en la sociedad:

En Securitizadora Security no existen personas naturales o jurídicas que posean el 10% o más del capital en la sociedad.

#### Accionistas: Total y participación porcentual de los accionistas

(NCG 461 2.3.4.iii.c)



Propiedad	2023
Inversiones Previsión Security Ltda	10.333 acciones (99,96%)
Capital S.A	4 acciones (0,04%)

### Pago de dividendos e información estadística

(NCG 461 2.3.4.ii, 2.3.5)

Securizadora no cuenta con una Política de Dividendos durante 2023

### Dividendos pagados

(NCG 461 2.3.4.iii.a)

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

### Transacciones en bolsa

(NCG 461 2.3.4.iii.b)

Durante 2023, Securizadora no realiza transacciones en bolsa.

## 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 2023
BSECS-4	<p>Constituido el 30 de octubre de 2002 y modificado mediante escritura pública complementaria del 26 de noviembre de 2002, todos los documentos otorgados en la Notaría de Santiago por don Álvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 319, en fecha 3 de diciembre de 2002. El 27 de marzo de 2003, 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 BSECS4. La emisión, por un monto total de UF 1.108.000, distribuidas entre UF 950.000 para la Serie A Preferente, UF 58.000 para la Serie B Subordinada y UF 100.000 para la Serie C Subordinada, se encuentra totalmente colocada</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2023 la serie preferente se ha cancelado por completo, el monto nominal vigente de la serie B asciende a UF 126.645 y el de la serie C es de UF 335.040.-</p>

<p>BSECS-5</p>	<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 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 y B1 se han sido canceladas en tiempo y forma y el de la serie C1 de UF 46.726.-</p>
----------------	--	---

<p>BSECS-6</p>	<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>Al cierre de los estados financieros de 2023, la serie A1 ha sido cancelada en tiempo y forma. El monto nominal colocado vigente de la serie AA1 de UF 33.742, de la serie B1 de UF 102.038 y el de la serie C1 de UF 170.502.-</p>
----------------	---	--

BSECS-7	<p>Constituido mediante contrato de emisión de fecha 17 de mayo de 2005, posteriormente modificado por escritura pública del 13 de junio de 2005, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago por don Alvaro Bianchi Rosas. 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 N° 420, en fecha 23 de junio de 2005. El 30 de noviembre de 2005, 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-7. La emisión, por un monto total de UF 683.000, se distribuye entre UF 507.000 para la Serie A Preferente, UF 91.000 para la Serie B Preferente, UF 32.000 para la Serie C Subordinada, UF 28.000 para la Serie D Subordinada y UF 25.000 para la Serie E Subordinada, encontrándose totalmente colocadas.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B, C y D se pagaron íntegramente en tiempo y forma. El monto nominal vigente de la serie E de UF 17.158.-</p>
---------	--	--

<p>BSECS-9</p>	<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 2023 la serie preferente se ha cancelado completamente, el monto nominal de la serie B1 de UF 8.785, de la serie C1 de UF 63.294, de la serie D1 de UF 41.839, de la serie E1 de UF 57.047 y el de la serie F1 de UF 239.327.-</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 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B, C y D se cancelaron íntegramente en tiempo y forma. La serie E tiene un saldo nominal vigente de UF 32.532 y el de la serie F de UF 213.727.-.</p>
----------	--	--

BSECS-11 (fusionado con BSECS-9)	<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>	
--	---	--



<p>BSECS-12 (fusionado con BSECS-9)</p>	<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>	
---	--	--

<p>BSECS-13</p>	<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 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B y C fueron cancelados en tiempo y forma. El monto nominal vigente de serie D es de UF 9.466, de la serie E de UF 46.571 y el de la serie F de UF 212.788.-</p>
-----------------	--	---

<p>BSECS-14</p>	<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 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 1.800.816, de la serie B de UF 348.762, de la serie C de UF28.464 de la serie D de UF 19.068 de la serie E de UF 19.153 y el de la serie F de UF 73.080.-</p>
-----------------	--	--

<p>BSECS-15</p>	<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 2023 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 588.851, 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 27.388.-</p>
-----------------	--	--

#### 8.4 Principales actividades del Directorio

(NCG 461 3.3.iv)

<p>Principales actividades del Directorio</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisión de resultados mensuales</li> <li>2. Análisis de nuevos negocios</li> <li>3. Análisis de auditorías internas y externas</li> <li>4. Observación de la gestión del mes</li> <li>5. Evaluación de la industria</li> <li>6. Análisis del cumplimiento normativo</li> <li>7. Prevención de lavado de activos</li> <li>8. Revisión de riesgos financieros y no financieros</li> <li>9. Observación de los temas de ciberseguridad</li> </ol>
---	---

## 8.5 Hechos Esenciales

### Hecho Esencial N°1

Santiago, 17 de abril de 2023

Señor

Presidente del Consejo

Comisión para el Mercado Financiero

Presente

Ref: Citación a Junta Ordinaria de Accionistas de Securitizadora Security S.A.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, conforme a la Ley No 18.046 sobre Sociedades Anónimas y a la Norma de Carácter General No 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, y estando especialmente facultada para ello, informo a Ud. que el Directorio de Securitizadora Security S.A. (la "Sociedad") acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 28 de abril de 2023, a las 12:00 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias:

1. Aprobación de la memoria, balance y estados financieros del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, y del informe de los auditores externos correspondiente al mismo ejercicio;
2. La renovación total del Directorio
3. La distribución de utilidades y reparto de dividendos del ejercicio;
4. La fijación de remuneración de los Directores para el año 2023;
5. Designación de los auditores externos de la Sociedad;
6. Información sobre transacciones con partes relacionadas en conformidad a los artículos 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas;
7. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales; y
8. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

En virtud de lo dispuesto por los artículos 75 y 76 de la Ley No 18.046 y en la NCG 30, se informa a Ud. que los estados financieros de la Sociedad y el informe de los auditores externos, como asimismo la Memoria de la Sociedad, han sido enviados a la Comisión para el Mercado Financiero a través del módulo SEIL con anterioridad a esta fecha, y están disponibles en el sitio Web de la Compañía [www.securitizadorasecurity.cl](http://www.securitizadorasecurity.cl).

Se deja constancia que Grupo Security S.A. y Capital S.A., en sus calidades de actuales únicos accionistas de Securitizadora Security S.A., han comprometido su asistencia a la junta ordinaria de accionistas citada. Por dicha razón, se prescindirá de las formalidades legales de citación, según lo faculta el artículo 60 de la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas.

Sin otro particular, saluda muy atentamente a usted,

Fiorella Battilana Ferla  
Gerente General  
Securitizadora Security S.A.

**Hecho Esencial N°2**

Santiago, 28 de abril de 2023

Señora  
Solange Berstein Jáuregui  
Presidenta  
Comisión para el Mercado Financiero  
Presente

Ref. Informa respecto de HECHO ESENCIAL de Securitizadora Security S.A.

De nuestra consideración,

En mi calidad de Gerente General de la sociedad Securitizadora Security S.A. (la "Sociedad"), expresamente facultada al efecto y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 9° e inciso segundo del Artículo 10°, ambos de la Ley No 18.045, y en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, vengo en informar respecto del siguiente hecho esencial relativo a la Sociedad que represento:

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.

Agradeceremos tener por presentada esta información y dar por cumplidas las normas legales y reglamentarias que obligan a Securitizadora Security S.A. a proporcionarla.

Fiorella Battilana Ferla  
Gerente General  
Securitizadora Security S.A.

**Hecho Esencial N°3**

Santiago, 26 de septiembre de 2023

Señora  
Solange Berstein J.  
Presidenta del Consejo  
Comisión para el Mercado Financiero  
Presente

Ref. Informa HECHO ESENCIAL de Securitizadora Security S.A.

De nuestra consideración,

Por medio de la presente, y de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9° e inciso segundo del Artículo 10°, ambos de la Ley No 18.045, y en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, cumpla con informar a Ud., en carácter de hecho esencial de Securitizadora Security S.A. (la "Sociedad"), lo siguiente:

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha. Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Agradeceremos tener por presentada esta información y dar por cumplidas las normas legales y reglamentarias que obligan a Securitizadora Security S.A. a proporcionarla.

Fiorella Battilana Ferla  
Gerente General  
Securitizadora Security S.A.



**Hecho Esencial N°4**

Santiago, 24 de octubre de 2023

Señora  
Solange Berstein J.  
Presidenta del Consejo  
Comisión para el Mercado Financiero  
Presente

Ref. Informa HECHO ESENCIAL de Securitizadora Security S.A.

De nuestra consideración, Por medio de la presente, y de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9° e inciso segundo del Artículo 10°, ambos de la Ley No 18.045, y en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, cumpla con informar a Ud., en carácter de hecho esencial de Securitizadora Security S.A. (la "Sociedad"), lo siguiente:

Con fecha 26 de septiembre de 2023, la Sociedad comunicó como hecho esencial, el acuerdo adoptado en sesión de directorio de esa misma fecha, de designar en el cargo de director de la Sociedad a don Máximo Hitoshi Kamada.

Considerando que don Máximo Hitoshi Kamada comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

Agradeceremos tener por presentada esta información y dar por cumplidas las normas legales y reglamentarias que obligan a Securitizadora Security S.A. a proporcionarla.

Fiorella Battilana Ferla  
Gerente General  
Securitizadora Security S.A.

## 8.6 Desglose de colaboradores

### Número de personas por sexo y nacionalidad

(NCG 461 5.1.1, 5.1.2)

Número de colaboradores por género y nacionalidad									
	Chile		Colombia		Venezuela		Perú		Total
	F	M	F	M	F	M	M	F	
Alta Gerencia	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Gerencia	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Otros profesionales	3	1	0	0	0	1	0	0	5
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

### Número de personas por rango de edad y cargo

(NCG 461 5.1.3)

Número de colaboradores, según rango etario y cargo											
	Menos de 30		Entre 30 y 40		Entre 41 y 50		Entre 51 y 60		Entre 61 y 70		Total
	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	
Alta Gerencia	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Gerencia	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Otros profesionales	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	5
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Número de personas por antigüedad laboral

(NCG 461 5.1.4)

Número de colaboradores según antigüedad laboral								
	Menos de 3 años		Más de 6 y menos de 9		Entre 9 y 12		Más de 12 años	
	F	M	F	M	F	M	F	M
Alta Gerencia	0	0	0	0	0	0	1	0
Gerencia	0	0	0	0	0	0	0	1
Jefatura	0	0	0	0	0	0	0	0
Fuerza de Venta	0	0	0	0	0	0	0	0
Administrativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros profesionales	1	1	1	1	0	1	0	0
<b>Total general</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Número de colaboradores por generación

N° de Colaboradores según generación	N° colaboradores
Baby Boomers	0
Gen X	2
Millennials	4
Gen Z	1
<b>Total</b>	<b>7</b>

### Número de personas con discapacidad

(NCG 461 5.1.5)

Durante 2023, Securizadora no contó con colaboradores en situación de discapacidad.

### Número de personas según contrato establecido

(NCG 461 5.2)

Colaboradores por tipo de contratos										
	Plazo indefinido				Plazo Fijo				Honorarios	
	Femenino		Masculino		Femenino		Masculino		Femenino	Masculino
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
<b>Alta Gerencia</b>	1	14,3%	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gerencia</b>	0	0	1	14,3%	0	0	0	0	0	0
<b>Otros profesionales</b>	2	28,6%	2	28,6%	1	14,3%	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>42,8%</b>	<b>3</b>	<b>42,8%</b>	<b>1</b>	<b>14,3%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Número de personas según acuerdo de adaptabilidad laboral

(NCG 461 5.3)

Adaptabilidad laboral					
	Sin jornada (Artículo 22)		Jornada ordinaria (control horario)		Total
	Número	%	Número	%	
Masculino	2	28,6%	1	14,3%	3
Femenino	2	28,6%	2	28,6%	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>57,2%</b>	<b>3</b>	<b>42,8%</b>	<b>7</b>

**Número de personas según acuerdo de adaptabilidad laboral**

(NCG 461 5.4)

	Modalidad de trabajo				Total
	100% presencial		Híbrido		
	Número	%	Número	%	
Masculino	0	0	3	42,8%	3
Femenino	0	0	4	57,2%	4
Total	<b>0</b>	0	7	100,0%	<b>7</b>
N° de personas que se acogen a acuerdos de adaptabilidad laboral	0	0	0	0	0

**Número de personas capacitados en acoso laboral y sexual**

(NCG 461 5.5)

Durante 2023 no se realizaron capacitaciones en acoso laboral y sexual.

**Posnatal femenino**

(NCG 461 5.7)

Durante 2023 no se solicitaron permisos de postnatal femenino o masculino.

**Permiso posnatal femenino cedido al padre**

(NCG 461 5.7)

Durante 2023 no se solicitaron permisos de postnatal femenino o masculino.

### Posnatal masculino

(NCG 461 5.7)

Durante 2023 no se solicitaron permisos de postnatal femenino o masculino.

### Capacitaciones y beneficios

#### Dotación capacitada

(NCG 461 5.8)

	Número de capacitados		Total	Porcentaje de capacitados		Promedio de horas de capacitación		Total	Total horas		Total horas
	Mujeres	Hombres		Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres		Mujeres	Hombres	
<b>Alta Gerencia</b>	1	0	1	100%	0	11,1	0	11,1	11	0	11
<b>Gerencia</b>	0	1	1	0	100%	0	18,6	18,6	0	19	19
<b>Otros profesionales</b>	3	2	5	100%	100%	14	20	16,3	41	40	81
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,0</b>	<b>19,7</b>	<b>15,9</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>111,1</b>

## Beneficios Securitizadora Security

(NCG 461 5.8)

### Beneficios mis permisos especiales

Beneficio	Descripción	Tipo de contrato necesario
Cambio de domicilio	Un día por cambio de casa.	Indefinido
Examen preventivo	Medio día para exámenes preventivos.	Indefinido
24 horas para ti	24 horas (tres días) al año para asuntos personales.	Indefinido
Bono Escolaridad	Bono Escolaridad y Complementario.	Indefinido
Matrimonio/Unión civil	Siete días por matrimonio.	Indefinido
Tarde libre en vacaciones de hijos	Dos tardes libres cuando los hijos estén de vacaciones.	Indefinido
Examen de grado	Un día libre.	Indefinido
Fallecimiento (hijo en gestación, padre o madre, hermano, suegro, hijo)	Desde dos a 15 días libres adicionales a los legales frente a estas dolorosas pérdidas.	Todos
Permiso Great Place to Work	Día de permiso por salir N°1 como la mejor empresa para trabajar en Chile.	Todos
Permiso Grave Contingencia Familiar	Permiso por contingencias graves de familiares directos.	Todos
Permiso por causa médica a otra región	Permiso por casusas médicas donde deben viajar a otra región.	Todos
Permiso Posnatal Paterno (Nacimiento de hijo/a)	Porque es importante la corresponsabilidad en la crianza de los hijos, a los papas Security les regalamos 2 días de postnatal adicionales a los 5 días legales.	Todos
Días Flexibles	Días flexibles por tomar al menos 10 días continuos de vacaciones, siempre que el saldo de vacaciones al día antes del inicio de las vacaciones sea menor a 30 días legales.	Indefinido
Programa de recolocación o Outplacement	La compañía cuenta con un Programa de Acompañamiento para gerentes y subgerentes, que por diversas razones, no voluntarias, deben dejar la organización, que tiene una duración de seis meses.	Indefinido
Programa de acompañamiento	Dos veces al mes, las mujeres embarazadas reciben una colación	Todas

### Beneficios mi familia

<b>Beneficio</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de contrato necesario</b>
Securitylandia Verano	Evento de diversión para los hijos de colaboradores entre 6 y 13 años.	Indefinido
Securitylandia Invierno	Evento de diversión para los hijos de colaboradores entre 6 y 13 años.	Indefinido
Sala cuna	Para todas las mujeres de Security Chile que tengan a sus bebés en sala cuna hasta los 2 años.	Todos
Paseo familiar	Paseo familiar.	Indefinido
Regalo de Navidad para los hijos	Regalo de Navidad para los hijos entre 0 y 14 años y embarazadas.	Todos
Regalo escolar	Regalo escolar para hijos entre 4 y 19 años.	Todos
Regalo nacimiento	Regalo nacimiento	Todos
Betterfly	Betterfly	Indefinido
Jornada reducida (viernes)	Jornada reducida (viernes)	Todos
Premio excelencia académica escolar	Premio excelencia académica escolar a hijos de colaboradores entre 14 y 19 años.	Indefinido
Premio PAES	Para estudiantes que obtengan un puntaje mayor a 750 puntos.	Indefinido

### Beneficios mi salud y bienestar

<b>Beneficio</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de contrato necesario</b>
Actividades deportivas	Campeonato deportivos durante el año.	Indefinido
Seguro de salud y catastrófico	Seguro complementario para reembolso de prestaciones no cubiertas y seguro catastrófico que se activa cuando el complementario llega al límite máximo	Indefinido
Seguro de vida	Financiado 100% por la empresa, se activa en caso de fallecimiento del colaborador	Indefinido
Seguro de vida 24 rentas	Seguro cofinanciado que se activa en caso de fallecimiento con una indemnización de 24 rentas brutas	Indefinido



### Beneficios mis bonos y créditos

<b>Beneficio</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de contrato necesario</b>
Bono matrimonio / Unión civil	Bono al contraer matrimonio o unión civil.	Todos
Aguinaldo Navidad	En diciembre se entrega un aguinaldo a colaboradores.	Indefinido
Aguinaldo Fiestas Patrias	En septiembre se entrega un aguinaldo a colaboradores.	Indefinido
Reajuste Trimestral IPC	Reajuste de sueldo siempre que la variación trimestral del IPC sea positiva.	Todos
Bono Auxiliar de Párvulos Materno	Bono para aquellas mamás que contraten un Auxiliar de Párvulos para el cuidado de su hijo hasta los 2 años.	Todos
Bono Auxiliar de Párvulos Paterno	Bono para contratar a personal calificado para ayudar con el cuidado de la guagua durante el primer mes de vida	Todos
Bono Nacimiento	Se entrega un bono por cada hijo inscrito.	Todos
Bono vacaciones	Bono al tomarse 10 o más días hábiles de vacaciones seguidos.	Indefinido
Bono Inclusión Hijo	Bono que se otorga a cada trabajador que tenga uno o más hijos en situación de discapacidad, acreditado por certificado con un % mayor o igual a 60%	Todos
Bono fallecimiento	Se entrega un bono por muerte de familiar directo.	Todos

### Beneficios mis celebraciones

<b>Beneficio</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de contrato necesario</b>
Celebración fiestas patrias	Celebrando en la oficina durante la semana de las Fiestas Patrias.	Todos
Día de la secretaria	Celebración dedicada 100% para ellas.	Todos
Fiesta de fin de año	Fiesta de disfraces con temática sorprendente todos los fines de año.	Todos
Fun Fridays	Romper la rutina del viernes con entretenidas actividades y regalitos que llegan a un puesto de trabajo.	Todos
Día de la madre	Un regalo para las colaboradoras que son madres en mayo.	Todos
Día del padre	Un regalo para los colaboradores que son padres en junio.	Todos

Navidad con sentido	Regalo de navidad con sentido para que disfrutes junto a tu familia.	Todos
Regalo de bienvenida	A los nuevos ingresos les enviamos un saludo y regalo de bienvenida a sus oficinas.	Todos
En tu cumpleaños	Un día libre y un regalo de la empresa.	Indefinido

### Cumplimiento ambiental

Categorías usadas en el cálculo de la huella de carbono

Huella de Carbono Corporativa		
Alcance 1 Emisiones directas  <b>0 tCO<sub>2</sub></b>	Alcance 2 Emisiones indirectas asociadas a electricidad  <b>0 tCO<sub>2</sub></b>	Alcance 3 Otras emisiones indirectas  <b>3tCO<sub>2</sub></b>
Fuentes fijas	Adquisición de electricidad	Bienes y servicios adquiridos
		Actividades relacionadas al combustible y energía
Fuentes móviles		Transporte de cargas aguas arriba
		Tratamiento y disposición de residuos
Emisiones fugitivas		Viajes de negocio
		Movilización de personas

### Propiedades e instalaciones

(NCG 461 6.4)

Securizadora Security

Propiedad	Tipo de uso	Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Tipo de propiedad
Augusto Leguía 70	Oficinas Centrales	Augusto Leguía 70, piso 5, Santiago	64,35	Arrendado

### Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades

(NCG 461 6.5.1, 6.5.2)

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

## 8.7 Índice de contenidos NCG 461 / CMF

Código	Descripción de indicadores	Ubicación en la memoria o respuesta	Página
2.1	Misión, visión, propósito y valores	Propósito, Misión, visión y valores	7,8
2.2	Información histórica	Un camino de crecimiento	9,10
2.3.1	Situación de control	Situación de control de Grupo Security	10
2.3.2	Cambios importantes en la propiedad o control	Situación de control de Grupo Security	10
2.3.3	Identificación de socios o accionistas mayoritarios	Acciones, características y derechos	9
2.3.4.i	Descripción de las series de acciones	No aplica	
2.3.4.ii	Política de dividendos	Anexos	96
2.3.4.iii.a	Información estadística: Dividendos	Anexos	96
2.3.4.iii.b	Información estadística: Transacciones en bolsas	Anexos	96
2.3.4.iii.c	Información estadística: Número de accionistas	Anexos	9,96
2.3.5	Otros Valores	Anexos	97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107
3.1	Organigrama	Marco de gobernanza	34,38,39
3.1.i	Buen funcionamiento gobierno corporativo	Marco de gobernanza	27
3.1.ii	Enfoque de sostenibilidad estratégico	Sostenibilidad	15,16,170
3.1.iii	Detección y prevención de conflictos de interés y otras prácticas	Gestión de los conflictos de interés	32
3.1.iv	Identificación y relación con grupos de interés	Grupos de interés	19,20,21,22
3.1.v	Promoción e innovación de I+D	Transformación digital e innovación	14,15

3.1.vi	Detección y reducción de barreras de diversidad e inclusión	Un grupo diverso y seguro	64,65
3.1.vii	Preservación de la diversidad a lo largo de la organización	Un grupo diverso y seguro	64,65
3.2.i	Identificación de directorio	Presentación del Directorio	34
3.2.ii	Ingresos de miembros	Remuneraciones del Directorio	38
3.2.iii	Política de contratación de asesorías	Funcionamiento del Directorio	37
3.2.iv	Matriz de conocimientos	Presentación del Directorio	34
3.2.v	Inducción	Proceso de selección e inducción de Directores	35,36,37
3.2.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	Comités del Directorio	40,41
3.2.vii	Información sobre asuntos ambientales y sociales	Comités del Directorio	22,23,24,25
3.2.viii	Visitas a terreno	El directorio no realizó visitas a terreno durante el 2023.	
3.2.ix	Evaluación de desempeño	Funcionamiento del Directorio	36
3.2.ix.a	Áreas de perfeccionamiento	Funcionamiento del Directorio	37
3.2.ix.b	Barreras de diversidad	Funcionamiento del Directorio	64,65
3.2.ix.c	Asesorías independientes para definir mejoras o áreas de perfeccionamiento	Funcionamiento del Directorio	37
3.2.x	Número de reuniones	Funcionamiento del Directorio	35
3.2.xi	Situaciones de crisis	Plan de continuidad operacional	48
3.2.xii	Acceso a información remoto	Funcionamiento del Directorio	49
3.2.xii.a	Actas de las sesiones	Funcionamiento del Directorio	49
3.2.xii.b	Minutas de las sesiones	Funcionamiento del Directorio	49
3.2.xii.c	Canal de denuncias	Funcionamiento del Directorio	30,31
3.2.xii.d	Texto definitivo de cada acta	Funcionamiento del Directorio	49

3.2.xiii	Conformación del directorio	Conformación del Directorio	33,34
3.2.xiii.a	Directores, por sexo	Conformación del Directorio	34,35
3.2.xiii.b	Directores, por nacionalidad y sexo	Conformación del Directorio	34,35
3.2.xiii.c	Directores, por rango de edad y sexo	Conformación del Directorio	34,35
3.2.xiii.d	Directores, por antigüedad en la organización y sexo	Conformación del Directorio	34,35
3.2.xiii.e	Directores en situación de discapacidad, por sexo	Conformación del Directorio	34,35
3.2.xiii.f	Brecha salarial (media y mediana) del Directorio	No aplica	
3.3.i	Descripción de comités	Comités del Directorio	37
3.3.ii	Integrantes de comités	Comités del Directorio	37
3.3.iii	Ingresos por comité	Remuneraciones del Directorio	37
3.3.iv	Principales actividades	Comités del Directorio	37
3.3.v	Asesorías	No aplica	
3.3.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	No aplica	
3.3.vii	Reporte al directorio	No aplica	
3.4.i	Identificación de ejecutivos principales	Alta administración	38
3.4.ii	Remuneraciones	Alta administración	40
3.4.iii	Planes de compensación	Alta administración	39,40
3.4.iv	Participación en la propiedad	Alta administración	38
3.5	Adherencia a códigos nacionales o internacionales	Focos estratégicos; Sostenibilidad	15,16,17,83,84,85
3.6.i	Directrices de gestión de riesgos	Gobernanza de los riesgos	40,41,42,43
3.6.ii	Riesgos y oportunidades	Gestión de riesgos	40,41,42,43
3.6.iii	Detección de riesgos	Gobernanza de los riesgos	44,45,46,47

3.6.iv	Rol del directorio en monitoreo de riesgos	Gobernanza de los riesgos	27
3.6.v	Unidad de gestión de riesgos	Gestión de riesgos	40,41,42,43
3.6.vi	Unidad de auditoría interna	Gestión de riesgos	40,41,42,43
3.6.vii	Código de ética	Gestión de riesgos	28,29
3.6.viii	Información y capacitación sobre la gestión de riesgos	Mecanismos de control	40,41,42,43,44
3.6.ix	Canal de denuncias	Mecanismos de control	30,31
3.6.x	Plan de sucesión	Desarrollo del talento de los líderes de Grupo Security	40
3.6.xi	Revisión de estructuras salariales del directorio	Alta administración	38
3.6.xii	Revisión de políticas de compensación	Gobernanza de los riesgos	38,39
3.6.xiii	Modelo de prevención del delito (Ley. 20.393)	Gobernanza de los riesgos	29,30
3.7.i	Relaciones con los grupos de interés	Grupos de interés	19,20,21,22
3.7.ii	Procedimiento de mejoramiento en la elaboración y difusión de la información	Relación con accionistas e inversionistas	48,49
3.7.iii	Procedimiento para informar a la junta de accionistas sobre las capacidades y características de los directores a elección	Relación con accionistas e inversionistas	48,49
3.7.iv	Participación remota de accionistas	Relación con accionistas e inversionistas	48,49
4.1	Horizontes de tiempo	Focos estratégicos	14
4.2	Objetivos estratégicos	Sostenibilidad	14
4.3	Planes de inversión	Inversiones y avances del Plan Digital	15
5.1	Personas	Equipo Security	59,60
5.1.1	Número de personas por sexo	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116
5.1.2	Número de personas por nacionalidad	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116

5.1.3	Número de personas por rango de edad	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116
5.1.4	Antigüedad laboral	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116
5.1.5	Número de personas con discapacidad	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116
5.2	Formalidad laboral	Equipo Security; Anexos	112,113,114,115,116
5.3	Adaptabilidad laboral	Adaptabilidad laboral	112,113,114,115,116
5.4	Política de equidad y brecha salarial	Equidad salarial	65,66
5.5	Casos y prevención del acoso laboral y sexual	Acoso laboral y sexual	66,67
5.6	Seguridad laboral	Salud y seguridad	71
5.7	Políticas y uso de permiso postnatal	Conciliación de la vida familiar y laboral; Anexos	70,121
5.8	Beneficios por vínculo laboral	Promoción del bienestar; Anexos	117,118.119,120
5.8.i	Monto de recursos monetarios para capacitación	Capacitaciones	116
5.8.ii	Número de personal capacitado	Capacitaciones	116
5.8.iii	Promedio anual de horas de capacitación	Capacitaciones	116
5.8.iv	Temas de las capacitaciones	Capacitaciones	63,64
5.9	Política de subcontratación	Gestión de proveedores	86,87
6.1.i	Naturaleza de productos y/o servicios de la entidad	Áreas del negocio de Grupo Security	11
6.1.ii	Competencia	Áreas del negocio de Grupo Security	11
6.1.iii	Marco legal	Prácticas de ventas responsables	52,53
6.1.iv	Entidades reguladoras	Marco de Gobernanza	27
6.1.v	Grupos de interés	Grupos de interés	21
6.1.vi	Afiliación a gremios	Alianzas y Membresías	83,84,85

6.2.i	Principales bienes y servicios	Empresas del grupo	10,11
6.2.ii	Canales de venta y distribución	Empresas del grupo	11
6.2.iii	Proveedores que representan el 10% del total de compras	Gestión de proveedores	Sin información
6.2.iv	Clientes que representen el 10% del ingreso	Clientes en el centro	55
6.2.v	Marcas utilizadas	Empresas del grupo	Sin información
6.2.vi	Patentes de propiedad	Empresas del grupo	Sin información
6.2.vii	Licencias, franquicias, royalties y/o concesiones de propiedad	Empresas del grupo	Sin información
6.2.viii	Otros factores relevantes al negocio	Anexos	91,92,93,94,95
6.3	Grupos de interés	Grupos de interés	21
6.4.i	Características de las principales propiedades	Anexos	120
6.4.ii	Descripción de áreas de concesión y/o terrenos que posee, y el volumen de los recursos.	Anexos	120
6.4.iii	Tipo de contrato de las propiedades	Anexos	120
6.5.1.i	Individualización	Anexos	120
6.5.1.ii	Capital suscrito y pagado	Anexos	120
6.5.1.iii	Objeto social	Anexos	120
6.5.1.iv	Nombre directores/administradores	Anexos	120
6.5.1.ix	Actos y contratos	Anexos	120
6.5.1.v	Porcentaje de participación y variación	Anexos	120
6.5.1.vi	Porcentaje que representa la inversión	Anexos	120
6.5.1.vii	Nombre de administradores con cargos en la casa matriz	Anexos	120
6.5.1.viii	Relaciones comerciales	Anexos	120



6.5.1.x	Cuadro de propiedad	Anexos	120
6.5.2.i	Individualización y naturaleza jurídica de entidades que representen más del 20%	Anexos	120
6.5.2.ii	Porcentaje de participación	Anexos	120
6.5.2.iii	Descripción actividades	Anexos	120
6.5.2.iv	Porcentaje que representan las inversiones	Anexos	120
7.1	Política de pago a proveedores	Gestión de proveedores	86,87,88
7.2	Procedimientos de evaluación de proveedores	Gestión de proveedores	87,88
8.1.1	Prevención y casos de incumplimiento normativo en relación con clientes	Clientes en el centro	52,53
8.1.2	Prevención y casos de incumplimiento normativo en relación con sus trabajadores	Una cultura con sello security	57
8.1.3	Prevención de incumplimiento normativo medioambiental	Medioambiente	64
8.1.4	Prevención y casos de incumplimiento normativo contra la libre competencia	Cumplimiento legal y normativo	52
8.1.5	Otros procedimientos de prevención y casos de incumplimiento normativo respecto a la Ley 20.393	Cumplimiento legal y normativo	52
9.	Hechos esenciales	Anexos	108
10.	Estados financieros	Estados financieros	132

**8.7 Índice de contenidos SASB / CMF**

Código	Descripción de indicadores	Respuesta	Página
FN-AC-270a.1	(1) Número y (2) porcentaje de empleados cubiertos con un historial de investigaciones relacionadas con inversiones, reclamaciones del consumidor, litigios civiles privados u otros procedimientos regulatorios	Sin información.	-
FN-AC-270a.2	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con el marketing y la comunicación de información relacionada con productos financieros a clientes nuevos y antiguos	No se registraron procedimientos judiciales relacionados con la falta de transparencia en la información, incluyendo la falsa publicidad, la falta de transparencia en la letra pequeña, la comercialización a grupos vulnerables (por ejemplo, pequeños inversores), la transparencia de los honorarios, la venta indebida de productos, el cobro excesivo a los clientes y la responsabilidad jurídica de la empresa con respecto a la información transparente y el asesoramiento justo.	52
FN-AC-270a.3	Descripción del enfoque para informar a los clientes sobre los productos y servicios	<p>Securitizadora Security, como filial del Grupo, reconoce la importancia de los clientes para su desarrollo y éxito. La empresa se esfuerza para satisfacer las necesidades de este grupo de interés, construyendo relaciones de confianza y duraderas basadas en la calidad de nuestros servicios y productos.</p> <p>Cinco claves de la relación con clientes</p> <p>1.Ofrecer servicios que satisfagan integralmente sus necesidades.</p> <p>2.Desarrollo de soluciones omnicanales y de mejora continua de estas.</p>	52

		<p>3. Cuidado y responsabilidad de la información respecto de la seguridad de datos.</p> <p>4. Promoción de la educación financiera.</p> <p>5. Prevenir y evitar el financiamiento de prácticas ilícitas.</p>	
FN-AC-330a.1	<p>Porcentaje de representación de géneros y grupos raciales/étnicos en (1) la dirección ejecutiva, (2) la dirección no ejecutiva, (3) los profesionales y (4) todos los demás empleados</p>	<p>Porcentaje total de mujeres de la fuerza laboral: 57,14%</p> <p>Porcentaje total de mujeres en altos cargos de liderazgo: 14,3%</p> <p>Grupos raciales/étnicos: Sin información</p>	62
FN-AC-410a.1	<p>Cantidad de activos en gestión, por clase de activos, que emplean (1) integración de temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG), (2) inversión temática en sostenibilidad, y (3) screening</p>	Sin información.	-
FN-AC-410a.2	<p>Descripción del enfoque para la incorporación de factores ambientales, sociales y de gestión corporativa (ESG) en los procesos y las estrategias de inversión o de gestión del patrimonio</p>	<p>Securizadora Security, como parte del Grupo, refuerza este compromiso al integrar criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en sus operaciones. Se priorizan soluciones que reducen los impactos negativos en el medioambiente y se promueven prácticas responsables en las empresas receptoras de financiamiento.</p> <p>Además, Securizadora Security adhiere a los Principios de Inversión Responsable (PRI), y en ese sentido, se desarrollan políticas de inversión basadas en estos lineamientos, estableciendo colaboraciones que fomenten un entorno económico más sostenible</p>	71
FN-AC-410a.3	<p>Descripción de las políticas y procedimientos de votación por</p>	Sin información.	-

	poder y de intervención en las empresas participadas		
FN-AC-510a.1	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con el fraude, uso de información privilegiada, antimonopolio, competencia desleal, manipulación del mercado, mala praxis u otras leyes o reglamentos relacionados de la industria	Durante 2023, Securitizadora Security no recibió sanciones por incumplimiento normativo en relación a su vinculación con sus trabajadores y clientes, tampoco sobre temas relativos a libre competencia y a la Ley 20.393, que regula el sistema de responsabilidad penal de las personas jurídicas aplicable a delitos de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y cohecho a funcionario público nacional e internacional	57
FN-AC-510a.2	Descripción de las políticas y los procedimientos de denuncia de irregularidades	Securitizadora dispone de un canal de denuncia que permite a los colaboradores y otras partes interesadas informar posibles violaciones a sus derechos. Este canal garantiza el anonimato, la confidencialidad y protege contra represalias. Alojado en un servidor externo, está disponible tanto en la intranet como en el sitio público del Grupo Security. Internamente, se refuerza la existencia del Canal de Denuncias a través de boletines y forma parte del e-learning anual sobre el Modelo de Prevención de Delitos realizado por todos los colaboradores del Grupo Security	30,42
FN-AC-550a.1	Porcentaje de activos de fondo de composición abierta gestionados por categoría de clasificación de liquidez	Sin información.	-
FN-AC-550a.2	Descripción del enfoque para la incorporación de programas de gestión del riesgo de liquidez en la estrategia de la cartera y la gestión del riesgo de rescate	La organización cuenta con políticas, lineamientos y procesos definidos para gestionar el riesgo de liquidez. Se realiza un seguimiento continuo que permite gestionar tanto a corto como a largo plazo.	44
FN-AC-550a.3	Riesgo total frente a las operaciones de financiación de valores	Sin información.	-

FN-AC-550a.4	Riesgo neto frente a los derivados de crédito suscritos	Sin información.	-
FN-AC-000.A	Total de activos registrados y (2) total de activos gestionados no registrados (AUM)	20,7 AUM (MMUS\$)	3
FN-AC-000.B	Total de activos bajo custodia y supervisión	Sin información.	-

***SECURITIZADORA SECURITY S.A.***

*Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022*  
*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 .....	31
4. Otros activos financieros corrientes .....	31
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	32
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	33
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....	33
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos .....	35
9. Activos intangibles .....	37
10. Propiedades, planta y equipo Neto .....	39
11. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes .....	40
12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	41
13. Otras provisiones corrientes.....	41
14. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	42
15. Otros pasivos no financieros corrientes .....	43
16. Ingresos y gastos .....	43
17. Movimientos de patrimonio.....	47
18. Remuneración del directorio .....	49
19. Medio ambiente .....	49
20. Política de dividendos.....	50
21. Contingencias, juicio y restricciones .....	50
22. Cauciones obtenidos de terceros.....	50
23. Sanciones .....	50
24. Política de administración del riesgo financiero.....	50
25. Hechos relevantes .....	54
26. Hechos posteriores .....	56
27. Nota adicional según NCG N° 286 .....	57





# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ACTIVOS	Nota	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	316.935	204.530
Otros activos financieros corrientes	(4)	4.371.078	4.928.644
Otros activos no financieros corrientes	(5)	281.096	164.143
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	706.302	20.038.527
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	45.218	11.132
Activos por impuestos corrientes	(8)	45.956	1.518
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>5.766.585</u></b>	<b><u>25.348.494</u></b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(9)	312.526	270.661
Propiedades, planta y equipo neto	(10)	5.401	7.901
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>317.927</u></b>	<b><u>278.562</u></b>
<b>Total Activos</b>		<b><u>6.084.512</u></b>	<b><u>25.627.056</u></b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	(11)	-	19.155.572
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	919	2.070
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(7)	21.608	50.684
Otras provisiones corrientes	(13)	88.094	10.839
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(14)	46.213	43.684
Otros pasivos no financieros corrientes	(15)	94.263	323.206
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>251.097</u></b>	<b><u>19.586.055</u></b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	311.063	570.693
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b><u>311.063</u></b>	<b><u>570.693</u></b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido	(17)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		135.439	498.370
Ganacias (pérdidas) acumuladas		1.893.110	1.478.135
<b>Patrimonio Neto, Total</b>	(17)	<b><u>5.522.352</u></b>	<b><u>5.470.308</u></b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b><u>6.084.512</u></b>	<b><u>25.627.056</u></b>

Las notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022

		Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	Nota	2023 M\$	2022 M\$
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	1.769.349	2.651.171
Costo de ventas	(16)	(1.177.469)	(1.026.570)
<b>Total Margen Bruto</b>		<b>591.880</b>	<b>1.624.601</b>
<b>Otras partidas de operación</b>			
Otros ingresos, por función	(16)	7.517	58.410
Gastos de administración	(16)	(872.147)	(803.713)
Otros gastos, por función	(16)	(60.685)	(128.455)
Pérdidas por deterioro de valor de acuerdo con la NIIF 9		(28.123)	(81.920)
Ingresos financieros		23.211	77.232
Costos financieros		(1.443)	(1.369)
Diferencia de cambio		(5)	5
Resultados por unidades de reajuste		414.842	14.014
<b>Total otras partidas de operación</b>		<b>(516.833)</b>	<b>(865.796)</b>
Resultado antes de Impuestos		75.047	758.805
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(8)	125.395	156.746
<b>Utilidad de actividades continuadas después de impuesto</b>		<b>200.442</b>	<b>915.551</b>
<b>Utilidad (Pérdida) del período</b>		<b>200.442</b>	<b>915.551</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		200.442	915.551
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>200.442</b>	<b>915.551</b>

Las notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Estados de resultados integrales</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) del período</b>	200.442	915.551
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Otros resultados integrales antes de impuesto renta	(497.166)	769.895
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	134.235	(207.872)
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<u><b>(362.931)</b></u>	<u><b>562.023</b></u>
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>(162.489)</b></u>	<u><b>1.477.574</b></u>
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(162.489)	1.477.574
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<u><b>(162.489)</b></u>	<u><b>1.477.574</b></u>

Las notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	498.370	1.478.135	5.470.308
Ganancia (pérdida)	-	-	-	200.442	200.442
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	(60.131)	(60.131)
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2022	-	-	-	274.664	274.664
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(497.166)	-	(497.166)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	134.235	-	134.235
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>135.439</b>	<b>1.893.110</b>	<b>5.522.352</b>

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	(63.653)	731.807	4.161.957
Ganancia (pérdida)	-	-	-	915.551	915.551
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2021	-	-	-	105.442	105.442
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2022	-	-	-	(274.665)	(274.665)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	769.895	-	769.895
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(207.872)	-	(207.872)
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>498.370</b>	<b>1.478.135</b>	<b>5.470.308</b>

Las notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022

	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		21.391.033	14.212.671
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		163.594	148.013
Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos			1.214.213
Otros cobros por actividades de operación		102.938	310.771
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(621.786)	(379.002)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar			(1.200.000)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(447.369)	(447.112)
Otros pagos por actividades de operación		(27.994)	(208.835)
Intereses pagados		(184)	-
Intereses recibidos		23.211	63.019
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.289	(4.818)
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>		<b><u>20.584.732</u></b>	<b><u>13.708.920</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos a entidades relacionadas	(7)	-	(4.590)
Compras de propiedades, planta y equipo	(10)	(972)	-
Compras de activos intangibles	(9)	(52.098)	(262.088)
Cobros a entidades relacionadas	(7)	596	3.436
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(52.474)</u></b>	<b><u>(263.242)</u></b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Préstamos de entidades relacionadas		54.941	-
Reembolsos de préstamos		(20.382.759)	(13.656.558)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	(54.941)	(43.039)
Intereses pagados		(37.094)	(95.014)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b><u>(20.419.853)</u></b>	<b><u>(13.794.611)</u></b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b><u>112.405</u></b>	<b><u>(348.933)</u></b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b><u>112.405</u></b>	<b><u>(348.933)</u></b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3)	204.530	553.463
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	(3)	<b><u>316.935</u></b>	<b><u>204.530</u></b>

Las notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **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](http://www.securitizadorasecurity.cl).

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

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene 7 trabajadores.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **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 2023 y 2022.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

### **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **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 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Con fecha 19 de febrero de 2024, 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.

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	36.789,36	35.110,98
Dólar Observado	877,12	855,86



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

## **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:

	<b>Período</b>	<b>Vida mínima</b>	<b>Vida máxima</b>
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 2023 y 2022

### **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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

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

### **j.2) Otros beneficios o incentivos**

Cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita, la Sociedad reconoce un pasivo por bonos a ejecutivos de la Administración por cumplimiento de metas.

### **j.3) 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 2: 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 2023 y 2022

## **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 2023 y 2022

### **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 2023 y 2022

### **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 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 2023 y 2022

## **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.

### **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.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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, según lo establece la NIIF 9.

#### v) Cambio contable

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

#### v) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2022 se han realizado reclasificaciones en el Estado de Situación Financiera y en el Resultado Integral, con el fin de tener una mejor comprensión de estos. Estas reclasificaciones no han afectado el patrimonio y resultado informado

Rubro	Saldo original reportado	Reclasificación	Saldo final reportado
	31-12-2022	efectuada	31-12-2022
Otros activos financieros corrientes	4.296.822	631.822	4.928.644
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	207.388	19.831.139	20.038.527
Inventarios	20.462.961	(20.462.961)	-

Rubro	Saldo original reportado	Reclasificación	Saldo final reportado
	31-12-2022	efectuada	31-12-2022
Ingresos de actividades ordinarias	12.648.775	(9.997.604)	2.651.171
Costo de ventas	(11.024.174)	9.997.604	(1.026.570)
Gastos de administración	(885.633)	81.920	(803.713)
Pérdidas por deterioro de valor de acuerdo con la NIIF 9	-	(81.920)	(81.920)

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### x) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes Nuevas NIIF y Enmiendas a NIIF han sido adoptadas en estos Estados Financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 17 Contratos de Seguros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

La aplicación de estas normas no generó impacto en el cierre de los Estados Financieros.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

<b>Modificaciones a las NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplica las modificaciones a la NIC 7.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

### **Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes**

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

<b>Nuevas NIIF de Sostenibilidad</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.

### **Pronunciamientos contables vigentes**

#### **NIIF 17 Contratos de Seguro**

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La aplicación de esta norma no tendrá impacto en el cierre de los Estados Financieros

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### **Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)**

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

#### **Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)**

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

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

### **Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)**

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

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

### **Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)**

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

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

#### **Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).**

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

- Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.
- Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

Los requerimientos de revelación aplican para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

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 2023 y 2022

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

### **Pronunciamientos contables aún no vigentes**

#### **Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)**

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.



## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

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

#### **Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).**

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

La Sociedad se encuentra evaluando el posible impacto de esta norma en los estados financieros.

#### **Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)**

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

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

#### **Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

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

#### **Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

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

#### **Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

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 2023 y 2022

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

### **Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes**

#### **NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera**

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S1 establece los requisitos generales de revelación de información sobre temas de sostenibilidad relacionadas con información financiera que sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones.

Esta Norma requiere que una entidad revele información sobre todos los temas relevantes relacionados con la sostenibilidad en las áreas de gobernanza, estrategia, gestión de riesgos y métricas y objetivos. Adicionalmente, establece requerimientos de revelación acerca de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que podrían afectar los flujos de efectivo, el acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S2 Información a Revelar Relacionada con el Clima.

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

#### **NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima**

El 25 de junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) emitió las primeras Normas de Sostenibilidad. La NIIF S2 establece la información que una entidad debe revelar sobre su exposición a riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el Clima, con el objeto de que:

- Los usuarios de la información financiera con propósito general puedan evaluar el efecto de los riesgos y oportunidades en el valor empresarial de la entidad.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

- Comprendan cómo el uso de los recursos por parte de la entidad y los correspondientes insumos, actividades, productos y resultados apoyan la respuesta y la estrategia de la entidad para gestionar sus riesgos y oportunidades significativas relacionadas con el cambio climático.
- Evaluar la capacidad de la entidad para adaptar su planificación, modelo de negocio y operaciones a los riesgos y oportunidades identificadas.

Su fecha de aplicación es efectiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, con la aplicación de manera conjunta con la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.

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 2023 y 2022

### Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Caja	70	70
Bancos	10.263	32.160
Cuota fondos mutuos	306.602	172.300
<b>Totales</b>	<b>316.935</b>	<b>204.530</b>

El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

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

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo 31-12-22 M\$
Security Plus	D	1.383,0142	124.582,8749	172.300
<b>Total</b>				<b>172.300</b>

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

### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de rubro es el siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Bonos Securitizados	3.799.655	4.296.822
Mutuos Hipotecarios	571.423	631.822
<b>Totales</b>	<b>4.371.078</b>	<b>4.928.644</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes (Continuación)

a) El movimiento de los Bonos Securitizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	M\$		M\$
Saldo Inicial	4.296.822	Saldo Inicial	3.527.992
Ajuste a mercado	(497.166)	Ajuste a mercado	769.895
Otros movimientos	<u>(1)</u>	Otros movimientos	<u>(1.065)</u>
<b>Saldo 31-12-2023</b>	<b><u>3.799.655</u></b>	<b>Saldo 31-12-2022</b>	<b><u>4.296.822</u></b>

b) El movimiento de los Mutuos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Mutuos 31-12-2023 M\$	Mutuos 31-12-2022 M\$
Saldo Inicial	631.822	602.388
Pago dividendos o prepago	(108.859)	(80.263)
Compras de Operaciones	-	14.489
Provisión IFRS 9	(9.391)	(26.668)
Interés y reajuste	<u>57.851</u>	<u>121.876</u>
<b>Total</b>	<b><u>571.423</u></b>	<b><u>631.822</u></b>

### Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Deudores varios (a)	44.105	17.956
Bienes Recuperados Leasing (b)	<u>236.991</u>	<u>146.187</u>
<b>Totales</b>	<b><u>281.096</u></b>	<b><u>164.143</u></b>

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

b) Corresponde a bienes recuperados de operaciones de leasing y mutuos.



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Administración Maestra Patrimonio Separados (a)	192.209	190.258
Leasing Habitacional	438.318	19.831.139
Facturas por cobrar	13.237	-
Otras cuentas por cobrar	62.538	17.130
<b>Totales</b>	<b>706.302</b>	<b>20.038.527</b>

- 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 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
96.538.310-7	Hipotecaria Security S.A.	106	-
96.905.260-1	Capital S.A.	10.611	7.687
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	34.501	3.445
	<b>Totales</b>	<b>45.218</b>	<b>11.132</b>

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
96.538.310-7	Hipotecaria Security S.A.	657	-
96.905.260-1	Capital S.A.	664	30.397
76.452.179-K	Security Internacional	20.287	20.287
	<b>Totales</b>	<b>21.608</b>	<b>50.684</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

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

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2023		31.12.2022	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	(Cargo)/Abono M\$	M\$	(Cargo)/Abono M\$
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	34.001	(484)	30.836	(1.369)
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	139.812	(139.812)	173.107	(173.107)
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Proyecto ERP	-	-	106.436	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Recuperación de gastos	-	-	18.583	(18.583)
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Seguros por pagar	-	-	(43.039)	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros trabajadores	4.759	(4.759)	8.091	(8.091)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Venta Cartera	19.266.336	116.488	9.968.110	37.562
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Pago Gasto Traspasos y Seguros	(596)	-	(3.436)	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Gasto Traspasos	-	-	4.590	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Gasto Sobretasa	34.501	-	-	-
Valores Security Corredora de Bolsa S.A.	96.515.580-5	Matriz común	Arriendo	16.220	(16.220)	1.190	(1.190)
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz común	Pasajes y Traslados	4.918	(4.918)	1.215	(1.215)
<b>Totales</b>				<b>19.499.951</b>	<b>(49.705)</b>	<b>10.265.683</b>	<b>(165.993)</b>

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

### 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 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Gastos capacitación Sence	1.712	1.518
Iva Credito Fiscal	44.244	-
<b>Totales</b>	<b>45.956</b>	<b>1.518</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### b) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

<b>Activos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.741	2.547
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Amortizaciones	69.493	2.468
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision vacaciones	12.477	11.795
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision variadas	2.015	2.015
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision de incobrable	41.477	74.812
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Pérdidas Fiscales	3.183.335	3.000.189
<b>Activos por Impuestos Diferidos</b>	<b>3.310.538</b>	<b>3.093.826</b>

<b>Pasivos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a contratos de leasing	371.481	341.311
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Otros	3.199.375	3.135.497
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.458	2.133
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Amortizaciones	259	2.315
<b>Pasivos por Impuestos Diferidos</b>	<b>3.572.573</b>	<b>3.481.256</b>

<b>Activo por Impuestos diferidos con efecto en PATRIMONIO</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ajuste a Valor Razonable Bonos	(49.028)	(183.263)
<b>Efecto en patrimonio (saldo deudor)</b>	<b>(49.028)</b>	<b>(183.263)</b>

<b>Activo Neto por Impuesto Diferido</b>	<b>(311.063)</b>	<b>(570.693)</b>
--	------------------	------------------

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

#### c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$11.790.824, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 de M\$11.111.811, 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:

Gastos por Impuestos a las Ganancias	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Gastos por impuestos corrientes	-	-
Ajustes al impuesto corriente del período anterior	-	-
Reconocimiento Crédito por Absorción de Utilidades (PPUA)	-	-
Otros ingresos (gasto) por impuesto corriente	-	-
<b>Gasto por impuestos corrientes, neto, total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingreso (gasto) diferido por diferencias temporarias	125.395	156.746
<b>Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias</b>	<b>125.395</b>	<b>156.746</b>

#### 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 31.12.2023		Al 31.12.2022	
	Monto M\$	%	Monto M\$	%
Resultado antes de impuesto	75.047		758.805	
<b>Provisión impuesto a la renta</b>	<b>20.263</b>	<b>27%</b>	<b>204.877</b>	<b>27%</b>
<b>Permanentes:</b>				
Corrección monetaria patrimonio		0,0%		0,0%
Corrección monetaria inversiones		0,0%		0,0%
Dividendos percibidos		0,0%		0,0%
Otras diferencias permanentes	(145.658)	-194,1%	(361.623)	-47,7%
<b>Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta</b>	<b>(125.395)</b>	<b>-167,1%</b>	<b>(156.746)</b>	<b>-20,7%</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### 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 2023 y 2022 es el siguiente:

	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)	-
<b>Totales</b>	<b>410.482</b>	<b>(97.956)</b>	<b>312.526</b>

	31.12.2022		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(83.384)	8.573
Proyecto ERP	262.088	-	262.088
Licencias	4.339	(4.339)	-
<b>Totales</b>	<b>358.384</b>	<b>(87.723)</b>	<b>270.661</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el cuadro de movimientos de activos intangibles es el siguiente:

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

	<b>Proyecto Desarrollo neto M\$</b>	<b>Programas Informáticos neto M\$</b>	<b>Licencias neto M\$</b>	<b>Total Activos Intangibles neto M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2022</b>	-	<b>19.801</b>	<b>17</b>	<b>19.818</b>
Adiciones	262.088	-	-	<b>262.088</b>
Amortización	-	(11.228)	(17)	<b>(11.245)</b>
<b>Saldo final al 31/12/2022</b>	<b>262.088</b>	<b>8.573</b>	-	<b>270.661</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 10 - Propiedades, planta y equipo

El detalle de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	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)	-
<b>Totales</b>	<b>62.156</b>	<b>(56.755)</b>	<b>5.401</b>

	31.12.2022		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	24.411	(22.302)	2.109
Muebles de oficina	28.749	(22.957)	5.792
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
<b>Totales</b>	<b>61.184</b>	<b>(53.283)</b>	<b>7.901</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el cuadro de movimientos de propiedad, planta y equipos es el siguiente:

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Mejoras remodelació neto M\$	Total P. P y neto M\$
<b>Saldo inicial al 1/1/2023</b>	<b>2.109</b>	<b>5.792</b>	<b>-</b>	<b>7.901</b>
Adiciones	972	-	-	972
Depreciación	(1.924)	(1.548)	-	(3.472)
<b>Saldo final al 31/12/2023</b>	<b>1.157</b>	<b>4.244</b>	<b>-</b>	<b>5.401</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Mejoras remodelación neto M\$	Total P. P y Equipo neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2022	4.651	7.340	-	11.991
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	(2.542)	(1.548)	-	(4.090)
<b>Saldo final al 31/12/2022</b>	<b>2.109</b>	<b>5.792</b>	<b>-</b>	<b>7.901</b>

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 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Línea Sobregiro Banco Interamericano del Desarrollo	-	10.860
Préstamo Banco BTG Pactual Chile	-	19.144.712
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>19.155.572</b>

a) El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Nombre Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable		
								0-90 días	91 días -1 año	Total
Securizadora Security S.A.	Extranjero	Banco Interamericano de Desarrollo	USA	USD	Trimestral	0,38	0,38	10.860	-	10.860
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Annual	3,15	3,15	-	19.144.712	19.144.712
<b>Total</b>								<b>10.860</b>	<b>19.144.712</b>	<b>19.155.572</b>



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 11 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (continuación).

b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el movimiento de los pasivos financieros separado entre flujos de financiación y otros conceptos, es el siguiente:

Pasivos que originan actividades de Financiamiento	Saldo al 31 de Diciembre de 2022	Movimientos que generan flujos de financiamiento				Movimientos que no generan flujos				Saldo al 31 de diciembre de 2023
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
		Nuevo Financiamiento	Pago de Intereses	Pago de Capital	Otros Conceptos	Amortización Mayor Valor	Variación UF	Variación Moneda Extranjera	Devengo de Intereses	
	M\$									M\$
Obligaciones Bancarias	19.155.572	54.941	(1.219.498)	(19.255.296)	-	-	113.653	-	1.150.628	-
Bonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Empresas Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>19.155.572</b>	<b>54.941</b>	<b>(1.219.498)</b>	<b>(19.255.296)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113.653</b>	<b>-</b>	<b>1.150.628</b>	<b>-</b>

Pasivos que originan actividades de Financiamiento	Saldo al 31 de Diciembre de 2021	Movimientos que generan flujos de financiamiento				Movimientos que no generan flujos				Saldo al 31 de diciembre de 2022
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
		Nuevo Financiamiento	Pago de Intereses	Pago de Capital	Otros Conceptos	Amortización Mayor Valor	Variación UF	Variación Moneda Extranjera	Devengo de Intereses	
	M\$									M\$
Obligaciones Bancarias	28.810.480	-	(1.079.023)	(12.715.588)	-	-	3.221.740	-	917.963	19.155.572
Bonos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones Empresas Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>28.810.480</b>	<b>-</b>	<b>(1.079.023)</b>	<b>(12.715.588)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.221.740</b>	<b>-</b>	<b>917.963</b>	<b>19.155.572</b>

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Proveedores	919	2.070
<b>Totales</b>	<b>919</b>	<b>2.070</b>

### Nota 13 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Provisión de gastos	88.094	10.839
<b>Total</b>	<b>88.094</b>	<b>10.839</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## Nota 13 – Otras provisiones corrientes (Continuación)

Los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	<b>Totales</b>		<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2023</b>	<b>10.839</b>	<b>Saldo Inicial al 1/1/2022</b>	<b>25.320</b>
Provisiones constituidas	127.752	Provisiones constituidas	184.201
Liberación de provisiones	(50.497)	Liberación de provisiones	(198.682)
<b>Saldo Final al 31/12/2023</b>	<b><u>88.094</u></b>	<b>Saldo Final al 31/12/2022</b>	<b><u>10.839</u></b>

## Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión vacaciones del personal	<u>46.213</u>	<u>43.684</u>
<b>Totales</b>	<b><u>46.213</u></b>	<b><u>43.684</u></b>

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

	<b>Totales</b>		<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2023</b>	<b>43.684</b>	<b>Saldo Inicial al 1/1/2022</b>	<b>40.173</b>
Provisiones constituidas	4.461	Provisiones constituidas	11.015
Aplicación de provisiones	(1.932)	Aplicación de provisiones	(7.504)
<b>Saldo Final al 31/12/2023</b>	<b><u>46.213</u></b>	<b>Saldo Final al 31/12/2022</b>	<b><u>43.684</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 15 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2023 M\$	Saldo 31.12.2022 M\$
Seguros y recaudación	21.886	3.813
Impuesto único a los trabajadores	3.333	3.674
Imposiciones por pagar	4.729	4.959
Provisión dividendo mínimo	60.131	274.665
Recaudación Hipotecaria la Construcción	-	10.351
Sobretasa patrimonio separados	4.184	4.496
Otros pasivos no financieros	-	21.248
<b>Totales</b>	<b>94.263</b>	<b>323.206</b>

### Nota 16 – Ingresos y gastos

#### a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023 M\$	2022 M\$
<b>Ingresos</b>		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	162.655	148.013
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separados	763.258	734.712
Ingresos por intereses activos a Securitizar	604.014	1.666.121
Venta cartera mutuos	-	237
Venta cartera leasing	132.126	38.202
Ingresos por adm. de activos de fondo de inversión	107.296	63.886
<b>Total ingresos</b>	<b>1.769.349</b>	<b>2.651.171</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## Nota 16 – Ingresos y gastos (continuación).

### b) Costo de venta

La composición del rubro costo de venta al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
	M\$	M\$
<b>Costos</b>		
Préstamos Bancarios	(1.150.628)	(917.963)
Otros costos	<u>(26.841)</u>	<u>(108.607)</u>
<b>Total costos</b>	<b><u>(1.177.469)</u></b>	<b><u>(1.026.570)</u></b>

### c) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
	M\$	M\$
Devolución Sobretasa SII	301	31.962
Utilidad en venta bien recuperado	7.127	17.975
Otros Ingresos Operacionales	<u>89</u>	<u>8.473</u>
<b>Totales</b>	<b><u>7.517</u></b>	<b><u>58.410</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 16 – Ingresos y gastos (continuación).

#### d) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023 M\$	2022 M\$
Remuneraciones a)	(554.504)	(453.689)
Asesorías b)	(212.332)	(203.115)
Gastos de mantención	-	(336)
Útiles de oficinas	(486)	(96)
Depreciación y amortización	(13.705)	(15.335)
Gastos de informática y comunicaciones	(20.373)	(54.710)
Servicios subcontratados	-	(330)
Gastos del directorio	-	(203)
Publicidad y propaganda	-	(35)
Impuestos, patentes, contribuciones y aportes a la CMF	(43.181)	(47.577)
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	(20.321)	(25.813)
Gastos generales	(7.245)	(2.474)
<b>Totales</b>	<b>(872.147)</b>	<b>(803.713)</b>

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

El gasto de remuneraciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## Nota 16 – Ingresos y gastos (continuación).

### d) Gastos de administración (Continuación)

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(298.857)	(267.770)
Beneficios a los empleados	(255.647)	(185.919)
<b>Totales</b>	<b>(554.504)</b>	<b>(453.689)</b>

### e) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
	M\$	M\$
Gastos operacionales	(44.156)	(128.455)
Comisión Custodia IDB	(16.529)	-
<b>Total</b>	<b>(60.685)</b>	<b>(128.455)</b>

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **Nota 17 - Movimientos de Patrimonio**

#### **Capital**

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

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 2023 y 2022

### **Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

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

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

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

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

31.12.2022		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

### Nota 18 - Remuneración del directorio

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

### Nota 19 - Medio ambiente

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

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **Nota 20 - Política de dividendos**

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

### **Nota 21 – Contingencia, juicio y restricciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

### **Nota 22 – Caucciones obtenidas de terceros**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen cauciones que informar.

### **Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

### **Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero**

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

### Cuadro de Liquidez:

	31.12.2023			
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	Totales M\$
<b>Activos</b>				
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
<b>Total activos Corrientes</b>	<b>630.137</b>	<b>-</b>	<b>4.809.396</b>	<b>5.439.533</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>				
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
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>22.527</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.527</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>607.610</b>	<b>-</b>	<b>4.809.396</b>	<b>5.417.006</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31.12.2022			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	204.530	-	-	204.530
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.928.644	4.928.644
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	207.388	-	19.831.139	20.038.527
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	11.132	-	-	11.132
<b>Total activos Corrientes</b>	<b>423.050</b>	-	<b>24.759.783</b>	<b>25.182.833</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	19.155.572	-	-	19.155.572
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.070	-	-	2.070
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	50.684	-	-	50.684
Pasivo por impuestos corrientes	-	-	-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>19.208.326</b>	-	<b>0</b>	<b>19.208.326</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	-	-	-	-
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>(18.785.276)</b>	-	<b>24.759.783</b>	<b>5.974.507</b>

### 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 2023 y 2022

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

Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.

Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022.

	31.12.2023			
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Bonos Securitizados	-	3.799.655	-	3.799.655
<b>Total</b>	-	<b>3.799.655</b>	-	<b>3.799.655</b>
	31.12.2022			
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Bonos Securitizados	-	4.296.822	-	4.296.822
<b>Total</b>	-	<b>4.296.822</b>	-	<b>4.296.822</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

### **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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 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 Alzerrera 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerrera Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### **Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)**

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

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

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

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **Nota 26 - Hechos Posteriores**

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%.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Securitizadora Security S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un Due Diligence recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de este informe, no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar significativamente los presentes Estados Financieros.



# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 31 de diciembre de 2023

### 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 31.12.2023	del período 31.12.2023	Acumulados al 31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(941.789)	(14.415.361)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(159.170)	(1.205.538)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(515.512)	(8.697.787)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(139.482)	(35.021)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(524.458)	(3.101.518)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(440.062)	(4.901.105)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(368.945)	(2.087.822)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(278.422)	122.087
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	77.550	323.862

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

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2022	del período 31.12.2022	Acumulados al 31.12.2022
	M\$	M\$	M\$
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(772.882)	(13.473.571)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(170.687)	(1.046.368)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(448.727)	(8.182.273)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(114.685)	104.462
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(365.236)	(2.577.059)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(352.306)	(4.461.040)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(310.695)	(1.718.874)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(166.648)	400.509
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	66.045	246.311

**Nota: el retiro de excedentes para el 2022 no aplica.**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre 2023.

Concepto	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9
Costos de administración	92.144	56.980	95.205	94.479	178.627
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	-	-	(39.396)
Pérdidas en liquidación de garantías	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>92.144</b>	<b>56.980</b>	<b>95.205</b>	<b>94.479</b>	<b>139.231</b>

Concepto	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio BSECS-14	Patrimonio BSECS-15
Costos de administración	142.583	144.509	737.043	314.135
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	4.146	(12.996)	-
Pérdidas en liquidación de garantías	12.053	-	78.670	31.355
<b>Total</b>	<b>154.636</b>	<b>148.655</b>	<b>802.717</b>	<b>345.490</b>

### c) Principales características de los contratos

Patrimonio Separado	Destinatario del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago Bonos Subordinado
BSECS-2 N.228 02/05/00	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-3 N.270 11/09/01	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-4 N.319 03/12/02	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
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-7 N.420 23/06/05	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "B" 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

**Nota: no hay retiro anticipado de excedentes**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## d) Información adicional de los Patrimonios Separados

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Activo Securitizado</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-3 N.270 11/09/01	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-4 N.319 03/12/02	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
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-7 N.420 23/06/05	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

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Primario</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-4 N.319 03/12/02	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Penta Hipotecario S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-7 N.420 23/06/05	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. , Hipotecaria la Construcción S.A. e
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administración Maestro y Coordinador General</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Securitizadora Security S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Securitizadora Security S.A.
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-7 N.420 23/06/05	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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-4)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

### **Opinión**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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-4 - 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-4 - 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-4 - 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-4 - 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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', is positioned above the printed name.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible	170.640	224.338
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	310.472	302.229
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	310.472	302.229
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	30.031	109.612
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>511.143</b>	<b>636.179</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.335.866	2.646.450
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.335.866	2.646.450
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>2.335.866</b>	<b>2.646.450</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.847.009</b>	<b>3.282.629</b>
<b>PASIVOS</b>			
	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.780	8.388
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.292	3.219
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	328	328
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.816	4.817
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	36.194	50.001
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.270	4.858
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>64.234</b>	<b>72.314</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	17.198.135	16.683.886
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>17.198.135</b>	<b>16.683.886</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(13.473.571)	(12.700.689)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(13.473.571)	(12.700.689)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(941.789)	(772.882)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(14.415.360)</b>	<b>(13.473.571)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>2.847.009</b>	<b>3.282.629</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 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: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2023	01-01-2022
	INGRESOS	31-12-2023	31-12-2022
	Para el ejercicio comprendido entre		
35.110	Intereses por activos securitizados	185.912	283.090
35.120	Intereses por inversiones	-	4.313
35.130	Reajustes por activos securitizados	134.139	528.236
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	7.883	212.266
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>327.934</b>	<b>1.027.905</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.747)	(52.340)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.400)	(26.321)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.745)
35.225	Remuneración banco pagador	(15.075)	(1.327)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(10.003)	(9.894)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.014.770)	(1.064.749)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(802.571)	(2.237.058)
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	(52.653)	(20.100)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.962.138)</b>	<b>(3.413.534)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	692.415	1.612.747
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(941.789)</b>	<b>(772.882)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo periodo, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 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.

**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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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 2023 y 2022. 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 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 11.780 (M\$ 8.388 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se

# SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

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 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

## Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	456	2.113
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	74.849	119.732
Déficit acumulados	IPC	617.110	1.490.902
Totales		692.415	1.612.747

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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\$	Total M\$
		2023	2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Total		-	-

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Total M\$	Total M\$
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	85	81	12.050	10.849
4 o más	9	11	7.840	7.502
Totales	94	92	19.890 (a)	18.351 (a)

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 242 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (265 al 31 de diciembre de 2022) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,22 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de diciembre de 2023 el plazo remanente promedio de estos meses es 36 (48 al 31 de diciembre de 2022).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	283.286	268.849	2.131.329	2.354.158	2.414.615	2.623.007	11,21
Aj. Tasa valorización	27.186	33.380	204.537	292.292	231.723	325.672	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>310.472</b>	<b>302.229</b>	<b>2.335.866</b>	<b>2.646.450</b>	<b>2.646.338</b>	<b>2.948.679</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-4 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	-	15.453
Activos securitizados en mora (b)	19.890	18.351
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	5.627	73.651
Otros (d)	4.514	2.157
<b>Totales</b>	<b>30.031</b>	<b>109.612</b>

- 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-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Administración primaria (a)	5.342	1.949
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	11.780	8.388

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Seguro	6.270	4.254
Otros	-	604
Totales	6.270	4.858

### 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 UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
228-02-05-00	BSECS-4A			UF	0,00%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>											
228-02-05-00	BSECS-4A	-		UF	0,00%	01-01-2025	Trim.	Trim.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	126.645		UF	6,59%	01-01-2025	Trim.	Trim.	4.727.556	4.932.828	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	335.040		UF	6,59%	01-01-2025	Trim.	Trim.	12.506.773	11.801.059	nacional
Obligaciones por prepago									(36.194)	(50.001)	
Total largo plazo									17.198.135	16.683.886	

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, con relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,27% anual y la de los bonos de 6,59%. 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 al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(12.856.461)	-	(10.696.362)	-
Revalorización de excedentes	(617.110)	-	(1.422.616)	-
Déficit del ejercicio	-	(941.789)	-	(737.483)
Saldo final	(13.473.571)	(941.789)	(12.118.978)	(737.483)
Saldo actualizado	-	-	(12.700.689)	(772.882)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	Total M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (1.991)	(1.619)
Otros gastos	(a) (50.662)	(18.481)
Totales	(52.653)	(20.100)

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

Concepto	Total M\$	
	2023	2022
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda (a)	7.883	81.296
Otros (b)	-	130.970
Totales	7.883	212.266

- a) Corresponde a ventas de viviendas.  
b) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

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

Gastos devengados		Total M\$	Total M\$
		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(23.218)	(26.335)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(26.005)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(10.003)	(9.894)
Remuneración banco pagador	(4)	(15.075)	(1.327)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.745)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.400)	(26.321)
Totales		(92.144)	(91.627)

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 Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

Al 31 de diciembre 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**

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 A, B, 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 2023 y 2022, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	170.640	224.338
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	310.472	302.229
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	30.031	109.612
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.335.866	2.646.450
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	200.671	333.950
	\$REAJUSTABLES	2.646.338	2.948.679
TOTAL ACTIVOS		2.847.009	3.282.629

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	11.780	8.388
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.292	3.219
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	328	328
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.816	4.817
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	36.194	50.001
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.270	4.858
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	42.464	54.859
	\$REAJUSTABLES	21.770	17.455
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		64.234	72.314

**c) 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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	4.727.556	6,59%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	4.727.556
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	12.506.773	6,59%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	12.506.773
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(36.194)	-	-	-	-	-	-	-	(36.194)
Total pasivo largo plazo		17.198.135		-		-		-		17.198.135

2022

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-4A	\$REAJUSTABLES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.932.828	6,59%	4.932.828
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	11.801.059	6,59%	11.801.059
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(50.001)	-	(50.001)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		16.683.886		16.683.886

# SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## 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	
						M\$	M\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70.541	82.590	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	100.099	141.748	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	-	-	Cumple

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

## Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Domínguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Domínguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$ 100.099.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 27 - Hechos Posteriores (continuación)**

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A la fecha se ha pagado completa la serie preferente BSECS4A.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	242
Saldo Insoluto Total	28.903.708	2.395.208
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	29.263	10.932
Tasa de Origenacion	10,79%	10,67%
Plazo Transcurrido	14	203
Plazo Remanente	215	37
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	19,34%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	242

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 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-4A	34.949.892	TERMINADO	950	TERMINADO	264	TERMINADO	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	2.133.783	4.659.191	290	185	264	12	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.678.936	12.325.902	500	500	264	12	6,00%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
A1 día	1.648.090	1.698.969	1.592.277	1.724.796	1.670.531	1.693.451	1.596.548	1.697.682	1.637.127	1.612.257	1.556.779	1.425.624	1.409.511
1 cuota en mora	468.071	523.880	462.473	444.673	358.659	372.235	413.696	358.549	378.158	381.726	384.302	470.536	452.767
2 cuota en mora	280.850	212.385	327.014	254.067	290.562	269.335	278.937	232.950	299.355	319.184	334.489	351.559	338.977
3 cuota en mora	84.137	65.080	93.795	65.669	101.833	84.542	99.589	63.682	76.338	75.050	92.636	87.779	89.545
4 cuota en mora	60.371	34.214	45.161	10.117	43.816	23.729	21.191	50.990	12.214	28.475	20.271	21.301	39.070
5 cuota en mora	21.595	20.345	34.141	24.391	-	31.345	37.893	12.140	24.980	-	9.565	6.696	27.997
6 y mas cuotas en mora(1)	37.893	29.983	29.997	38.114	62.505	38.114	55.258	63.388	30.793	42.271	37.341	37.341	37.341
Activos en liquidación	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.338	8.351	-	-
TOTAL	2.601.008	2.584.857	2.584.857	2.561.827	2.527.907	2.512.750	2.503.111	2.479.382	2.458.964	2.458.964	2.435.382	2.400.837	2.395.208

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
A1 día	63,36%	65,73%	61,60%	67,33%	66,08%	67,39%	63,78%	68,47%	66,58%	65,57%	63,92%	59,38%	58,85%
1 cuota en mora	18,00%	20,27%	17,89%	17,36%	14,19%	14,81%	16,53%	14,46%	15,38%	15,52%	15,78%	19,60%	18,90%
2 cuota en mora	10,80%	8,22%	12,65%	9,92%	11,49%	10,72%	11,14%	9,40%	12,17%	12,98%	13,73%	14,64%	14,15%
3 cuota en mora	3,23%	2,52%	3,63%	2,56%	4,03%	3,36%	3,98%	2,57%	3,10%	3,05%	3,80%	3,66%	3,74%
4 cuota en mora	2,32%	1,32%	1,75%	0,39%	1,73%	0,94%	0,85%	2,06%	0,50%	1,16%	0,83%	0,89%	1,63%
5 cuota en mora	0,83%	0,79%	1,32%	0,95%	0,00%	1,25%	1,51%	0,49%	1,02%	0,00%	0,39%	0,28%	1,17%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,46%	1,16%	1,16%	1,49%	2,47%	1,52%	2,21%	2,56%	1,25%	1,72%	1,53%	1,56%	1,56%
Activos en liquidación	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	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 Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	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	0,00%	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	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%	50,77%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509	509

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

A diciembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 50,77% y no tuvo variaciones a diciembre de 2023.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	2,00%	0,91%	0,91%	0,82%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,55%	0,45%	0,45%	0,55%	0,36%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%	12,36%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que, a diciembre de 2022, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,31% y a diciembre de 2023 fue de 0,16% en términos de saldo insoluto.

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

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,68%	10,67%	10,67%
Relación Deuda/Garantía	24,44%	23,83%	23,37%	22,67%	21,59%	22,27%	20,99%	20,55%	19,79%	19,34%	18,82%	32,39%	17,66%
Plazo Transcurrido	192	193	194	195	197	196	198	199	200	201	202	203	203
Plazo Remanente	48	47	46	45	43	44	42	41	40	39	38	37	37

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 24,44% a diciembre de 2022 a un 17,66% a diciembre de 2023. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.





## **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	16.268	7.986	12.786	1.965	27.053	2.996	18.943	9.849	12.430	20.297	12.913	5.825	24.451
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	141.014	0	0	118.829	0	0	121.625	0	0	97.181	0	0

## **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a diciembre de 2023 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

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

En este patrimonio no existen excedentes que informar para el periodo.

## **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.

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', is positioned above the printed name.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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	01-01-2023	01-01-2022
			31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible		44.741	35.906
11.020	Valores negociables		8.793	109.412
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		115.487	134.229
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		115.487	134.229
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		33.480	40.033
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>202.501</b>	<b>319.580</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		358.548	457.634
13.110	Activo securitizado largo plazo		358.548	457.634
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>358.548</b>	<b>457.634</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>561.049</b>	<b>777.214</b>
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.712	3.702
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.297	7.972
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.642	1.642
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		5.068	3.063
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.453	2.776
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>21.273</b>	<b>20.405</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.745.314	1.803.177
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>1.745.314</b>	<b>1.803.177</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.046.368)	(875.681)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.046.368)	(875.681)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(159.170)	(170.687)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.205.538)</b>	<b>(1.046.368)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>561.049</b>	<b>777.214</b>

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)**

		01-01-2023	01-01-2022
Para el ejercicio comprendido entre			
<b>INGRESOS</b>		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	26.796	44.592
35.120	Intereses por inversiones	4.602	7.052
35.130	Reajustes por activos securitizados	25.468	96.131
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	793	15.878
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>57.659</b>	<b>163.653</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(19.799)	(25.914)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(26.239)	(23.951)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.876)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.371)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(7.116)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(97.375)	(144.517)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(114.172)	(243.284)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	4.661
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(22.807)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.828)	(7.040)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(275.355)</b>	<b>(474.215)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	58.526	139.875
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(159.170)</b>	<b>(170.687)</b>



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación Índice de Precios al Consumidor	4,8	13,3

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 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 2023 y 2022. 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 2023 y 2022

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.712 (M\$ 3.702 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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 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 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	630	709
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.971	36.373
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	47.925	102.793
<b>Totales</b>		<b>58.526</b>	<b>139.875</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	8.793	109.412
<b>Total</b>		<b>8.793</b>	<b>109.412</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	7	2	1.536	277
4 o más	1	2	18.126	25.802
<b>Totales</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>19.662 (a)</b>	<b>26.079 (a)</b>

(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 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 65 contratos por mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2023 (109 al 31 de diciembre de 2022), 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 70 meses (77 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	111.667	128.529	346.689	438.199	458.356	566.728	8,54
Aj. Tasa valorización	3.820	5.700	11.859	19.435	15.679	25.135	7,96
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	115.487	134.229	358.548	457.634	474.035	591.863	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-5 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	13.818	-
Activos securitizados en mora (b)	19.662	26.079
Otros (c)	-	13.954
Totales	33.480	40.033

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.

c) Se registran los anticipos de proveedores.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Concepto	M\$ 2023	M\$ 2022
Administración primaria (a)	33	22
Administración maestra (b)	3.679	3.680
Totales	3.712	3.702

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

Concepto	M\$ 2023	M\$ 2022
Banco Custodio	2.453	2.454
Otros	-	322
Totales	2.453	2.776

**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 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 diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de	Tasa de	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.				interes	Plazo int.	pago amoritz.	pago	
341-09-09-03	BSECS-5A	-	UF	7,96%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>											
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	46.726	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	1.750.382	1.806.240	-	nacional
Obligaciones por prepago									(5.068)	(3.063)	nacional
Total largo plazo									1.745.314	1.803.177	

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 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 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(998.443)	-	(737.487)	-
Revalorización de excedentes	(47.925)	-	(98.086)	-
Déficit del ejercicio	-	(159.170)	-	(162.870)
Saldo final	(1.046.368)	(159.170)	(835.573)	(162.870)
Saldo actualizado	-	-	(875.680)	(170.687)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (828)	(3.782)
Banco Custodio	(a) (2.742)	(3.165)
Otros gastos	(a) (3.258)	(93)
Totales	(6.828)	(7.040)

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	793	-
Ventas de viviendas	-	3.661
Bienes recuperados	-	12.217
Totales	793	15.878



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	M\$
Gastos devengados		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.639)	(9.981)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.160)	(15.933)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.116)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.371)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.876)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.239)	(23.951)
Totales		(56.980)	(61.228)

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 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**

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	44.741	35.906
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	8.793	109.412
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	115.487	134.229
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	33.480	40.033
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	358.548	457.634
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	87.014	185.351
	\$REAJUSTABLES	474.035	591.863
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		561.049	777.214

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.712	3.702
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.297	7.972
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.642
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	5.068	3.063
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.453	2.776
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	7.521	5.839
	\$REAJUSTABLES	13.752	14.566
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		21.273	20.405

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**c) Pasivos largo plazo**

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	1.750.382	7,96%	-		-		-		1.750.382
Obligaciones por prepago		(5.068)		-		-		-		(5.068)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.745.314</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>1.745.314</b>

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.806.240	7,96%	1.806.240
Obligaciones por prepago		-		-		-		(3.063)		(3.063)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>1.803.177</b>		<b>1.803.177</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 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 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 de riesgo 2		Valor Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.901	6.268	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.840	29.638	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	8.793	109.412	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 2023 y 2022.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 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 27 - Hechos Posteriores**

El 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$31.839.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes, con los de la serie B subordinada y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los Bonos C subordinados.

Securitizadora Security S.A.  
 Registro N° 341

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	65
Saldo Insoluto Total	11.769.836	458.359
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	35.374	7.052
Tasa de Originacion	9,03%	8,69%
Plazo Transcurrido	16	255
Plazo Remanente	240	71
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	22,88%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aport	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	65

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	11.772.595	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	220.736	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	559.198	1.719.033	76	54	285	42	7,50%



### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-5C (Subordinada)	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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	555.078	531.422	522.630	523.108	509.349	495.737	488.931	471.860	470.830	454.091	448.609	441.951	425.101
1 cuota en mora	14.385	-	20.161	-	15.635	4.930	4.819	14.936	4.599	14.605	13.318	13.134	23.141
2 cuota en mora	-	26.488	-	10.669	-	10.522	-	-	-	-	-	-	-
3 cuota en mora	-	-	3.458	3.385	-	-	10.485	10.411	10.375	10.301	10.227	10.191	10.117
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	478	294	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.813	49.813	49.813
TOTAL	569.941	558.205	546.396	537.161	524.984	511.188	504.235	497.208	485.803	478.997	472.155	465.275	458.359

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	97,39%	95,20%	95,65%	97,38%	97,02%	96,98%	96,96%	94,90%	96,92%	94,80%	95,01%	94,99%	92,74%
1 cuota en mora	2,52%	0,00%	3,69%	0,00%	2,98%	0,96%	0,96%	3,00%	0,95%	3,05%	2,82%	2,82%	5,05%
2 cuota en mora	0,00%	4,75%	0,00%	1,99%	0,00%	2,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,63%	0,63%	0,00%	0,00%	2,08%	2,09%	2,14%	2,15%	2,17%	2,19%	2,21%
4 cuota en mora	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%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,08%	0,05%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,55%	10,71%	10,87%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	105	80	65	64	62	61	61	60	60	59	59	59	57
1 cuota en mora	3	2	4	2	4	3	3	4	3	4	4	4	6
2 cuota en mora	0	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
3 cuota en mora	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1
4 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	109	86	71	69	67	66	66	66	65	65	65	65	65

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	96,33%	93,02%	91,55%	92,75%	92,54%	92,42%	92,42%	90,91%	92,31%	90,77%	90,77%	90,77%	87,69%
1 cuota en mora	2,75%	2,33%	5,63%	2,90%	5,97%	4,55%	4,55%	6,06%	4,62%	6,15%	6,15%	6,15%	9,23%
2 cuota en mora	0,00%	3,49%	0,00%	1,45%	0,00%	1,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	1,41%	1,45%	0,00%	0,00%	1,52%	1,52%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
4 cuota en mora	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%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,92%	1,16%	1,41%	1,45%	1,49%	1,52%	1,52%	1,52%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de 2,61% y los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a 0,08%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2023, alcanzaban un 7,26% para la morosidad total y un 0,00% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	4.893	6.769	-	-	4.378	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	4.893	6.769	-	-	4.378	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.376.929	4.376.929	4.376.929	4.376.929	4.381.822	4.388.592	4.388.592	4.388.592	4.392.970	4.392.970	4.392.970	4.392.970	4.392.970

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,06%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,06%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,19%	37,19%	37,19%	37,19%	37,23%	37,29%	37,29%	37,29%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	226	226	226	226	228	229	229	229	230	230	230	230	230

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,89%	46,89%	46,89%	46,89%	47,30%	47,51%	47,51%	47,51%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Tasa de Originación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,20%	8,73%	0,00%	0,00%	9,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	262	249	-	-	287	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	38	76	-	-	13	-	-	-	-

### I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo. A diciembre de 2022 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 37,19%, y en diciembre de 2023 llegó a un 37,32%. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	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 en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros. Los casos en cobranza judicial se han mantenido en 0% este último periodo.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa Activos	8,74%	8,74%	8,74%	8,73%	8,72%	8,73%	8,72%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,69%	8,69%
Relación Deuda/Garantía	17,61%	21,12%	24,67%	24,97%	25,17%	24,82%	24,48%	24,14%	24,25%	23,91%	23,57%	23,22%	22,88%
Plazo Transcurrido	244	245	246	247	248	249	250	251	251	252	253	254	255
Plazo Remanente	77	77	77	77	76	76	75	74	74	73	73	72	71

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

La relación deuda garantía a diciembre de 2022 fue de un 17,61% y a diciembre de 2023 fue de un 22,88%. Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	1.773.548	1.776.301	1.776.301	1.776.301	1.688.128	1.688.128	1.688.128	1.688.232	1.688.232	1.688.232	1.719.033	1.719.033	1.719.033
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	1.850.851	1.787.103	1.797.906	1.808.708	1.698.383	1.708.649	1.718.916	1.698.494	1.708.761	1.719.028	1.729.474	1.739.928	1.750.383

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,51	1,51	1,51	1,51	1,50	1,51	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Razón Tasas	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,37	1,37
Razón Activos/Pasivos	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31	0,30	0,30	0,29	0,29	0,28	0,27	0,27	0,27
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31	0,31	0,31	0,29	0,29	0,29	0,28	0,27	0,27
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,31	0,30	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,28	0,28	0,27	0,26	0,26	0,25

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente y mezzanina ya fueron canceladas en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Ingresos deudores al día	15.126	13.067	13.332	9.668	9.991	9.909	9.893	9.040	9.706	8.888	9.237	9.256	8.592
Ingresos deudores morosos	1.998	1.240	1.187	577	738	706	705	574	696	573	561	572	571
Ingresos por prepago	-	-	-	-	5.305	7.058	-	-	5.018	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	28	3.661	7.932	0	7.762	0	2.205	4.108	4.387	1.332	9.049	17.940	44
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	29.485	0	0	119.684	0	0	30.733	0	0	0	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

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

En este patrimonio no existen excedentes que informar para el periodo.

### **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.

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*



## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', is positioned above the printed name.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible	144.646	1.739.681
11.020	Valores negociables	63.640	241.200
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	217.083	594.746
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	217.083	594.746
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	22.893	62.886
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>448.262</b>	<b>2.638.513</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	2.321.298	4.057.701
13.110	Activo securitizado largo plazo	2.321.298	4.057.701
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>2.321.298</b>	<b>4.057.701</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.769.560</b>	<b>6.696.214</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.073	8.860
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.385	5.368
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.642	1.641
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	-	219.418
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.989	5.809
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.259.265	390.966
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.286.455</b>	<b>633.312</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	10.180.890	14.245.176
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>10.180.890</b>	<b>14.245.176</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(8.182.273)	(7.733.546)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(8.182.273)	(7.733.546)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(515.512)	(448.727)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(8.697.785)</b>	<b>(8.182.273)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>2.769.560</b>	<b>6.696.214</b>

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)**

		01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2022
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre		
35.110	Intereses por activos securitizados	221.806	434.981
35.120	Intereses por inversiones	15.006	19.414
35.130	Reajustes por activos securitizados	156.763	835.021
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	144.217	171.077
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>537.792</b>	<b>1.460.493</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.475)	(57.608)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(32.788)	(26.652)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(1.919)	(1.745)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.211)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(6.635)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(745.772)	(913.183)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(574.664)	(1.870.929)
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	(55.157)	(22.252)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.470.798)</b>	<b>(2.901.215)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	417.494	991.995
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(515.512)</b>	<b>(448.727)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 2025.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 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 al 31 de diciembre de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 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 2023 y 2022

**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 2023 y 2022. 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 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por 11.073 (M\$ 8.860 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022

**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 2023, 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 2023 y 2022

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	IPC	-	303
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	42.733	83.871
Déficit acumulados	IPC	374.761	907.821
Totales		417.494	991.995

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	63.640	241.200
Total		63.640	241.200

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$ 2023	Monto M\$ 2022
	2023	2022		
1 a 3	67	87	10.272	24.960
4 o más	11	7	8.382	5.874
Totales	78	94	18.654 (a)	30.834 (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 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 210 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (329 al 31 de diciembre de 2022) 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 2023 el plazo remanente promedio de estos meses es 59 (22 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	193.151	570.761	2.065.392	3.894.059	2.258.543	4.464.820	9,91
Aj. Tasa valorización	23.932	23.985	255.906	163.642	279.838	187.627	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>217.083</b>	<b>594.746</b>	<b>2.321.298</b>	<b>4.057.701</b>	<b>2.538.381</b>	<b>4.652.447</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-6 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Activos securitizados en mora (a)	18.654	30.834
Cuenta por cobrar término de contratos (b)	1.590	30.790
Otros (c)	2.649	1.262
<b>Totales</b>	<b>22.893</b>	<b>62.886</b>

- 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 2023 y 2022

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

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Administración primaria (a)	4.635	2.421
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	11.073	8.860

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Seguro	6.618	5.231
Otros	371	578
Totales	6.989	5.809

### 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 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 diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par M\$ 2023	M\$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	0,00%	01-04-2023	trim.	trim.	-	161.998	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	33.742	UF	5,59%	01-10-2025	trim.	trim.	1.259.265	448.386	nacional
Obligaciones por prepago								-	(219.418)	
Total porción corto plazo								1.259.265	390.966	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1		UF	0,0%	01-10-2025	Trim	Trim	-	-	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1		UF	0,0%	01-10-2025	Trim	Trim	-	4.665.883	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	102.038	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	3.811.689	3.586.439	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	170.502	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	6.369.201	5.992.854	nacional
Total largo plazo								10.180.890	14.245.176	

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 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(7.807.513)	-	(6.513.097)	-
Revalorización de excedentes	(374.760)	-	(866.241)	-
Déficit del ejercicio	-	(515.512)	-	(428.175)
Saldo final	(8.182.273)	(515.512)	(7.379.338)	(428.175)
Saldo actualizado	-	-	(7.733.546)	(448.727)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	Total M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(1.561)	(1.858)
Otros gastos (a)	(53.596)	(20.394)
Totales	(55.157)	(22.252)

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

Concepto	Total M\$	
	2023	2022
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda (a)	141.729	93.244
Otros (b)	2.488	77.833
Totales	144.217	171.077

(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 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

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

Gastos devengados		Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(24.946)	(31.603)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(26.005)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(6.635)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.211)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.745)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(32.788)	(26.652)
<b>Totales</b>		<b>(95.205)</b>	<b>(94.851)</b>

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 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**

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	144.646	1.739.681
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	63.640	241.200
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	217.083	594.746
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	22.893	62.886
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.321.298	4.057.701
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	231.179	2.043.767
	\$REAJUSTABLES	2.538.381	4.652.447
TOTAL ACTIVOS		2.769.560	6.696.214

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.073	8.860
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.385	5.368
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.641
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	219.418
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.990	5.809
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.259.265	390.966
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	6.990	225.227
	\$REAJUSTABLES	1.279.466	408.085
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.286.456	633.312



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**c) 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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	1.259.265	5,59%	-	-	-	-	-	-	1.259.265
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	3.811.689	6,30%	-	-	-	-	-	-	3.811.689
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	6.369.201	6,30%	-	-	-	-	-	-	6.369.201
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>11.440.155</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.440.155</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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	3.827.529	5,59%	838.354	5,59%	-	-	-	-	4.665.883
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.586.439	6,3%	3.586.439
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.992.854	6,3%	5.992.854
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>3.827.529</b>		<b>838.354</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.579.293</b>		<b>14.245.176</b>

**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 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	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						M\$	M\$		
						2023	2022		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	30.737	66.208	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.909	1.673.473	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	63.640	241.200	Cumple	

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

### Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)**

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$113.909.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un Due Diligence recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 6**

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

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas, pudiendo cumplir con el pago en su totalidad de la serie preferente BSECS-6A1 y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.).

Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	210
Saldo Insoluto Total	23.607.947	2.231.128
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	28.858	11.672
Tasa de Originacion	10,23%	9,81%
Plazo Transcurrido	18	177
Plazo Remanente	215	61
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	29,95%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	906	210

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-6A1	11.827.779	TERMINADO	643	TERMINADO	228	TERMINADO	5,50%
BSECS-6AA1	16.647.185	1.241.334	905	72	258	24	5,90%
BSECS-6B1	1.140.470	3.753.899	155	155	258	24	6,30%
BSECS-6C1	1.905.689	6.272.643	259	259	258	24	6,30%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitch ratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Al día	3.058.962	2.895.691	2.299.519	2.273.362	1.826.702	1.650.113	1.532.387	1.536.876	1.408.775	1.361.832	1.355.798	1.383.096	1.375.959
1 cuota en mora	586.754	436.800	646.279	354.686	340.338	358.292	458.800	310.098	391.917	370.248	305.977	319.516	335.409
2 cuota en mora	597.459	537.088	515.309	510.084	434.924	368.409	323.415	396.773	405.308	361.088	410.091	375.215	346.409
3 cuota en mora	43.632	162.167	80.642	38.739	61.549	85.793	70.709	58.274	54.522	94.622	74.425	59.047	65.632
4 cuota en mora	112.723	-	53.896	11.552	21.595	17.916	38.960	30.756	33.294	26.783	29.983	28.328	22.773
5 cuota en mora	-	14.716	993	7.100	-	-	9.344	17.181	9.344	30.756	-	-	11.552
6 y mas cuotas en mora(1)	30.388	30.388	43.890	26.746	26.488	26.194	26.010	26.010	42.639	42.639	73.395	73.395	73.395
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.429.917	4.076.850	3.640.528	3.222.270	2.711.597	2.506.717	2.459.626	2.375.967	2.345.800	2.287.967	2.249.669	2.238.596	2.231.128

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	69,05%	71,03%	63,16%	70,55%	67,37%	65,83%	62,30%	64,68%	60,06%	59,52%	60,27%	61,78%	61,67%
1 cuota en mora	13,25%	10,71%	17,75%	11,01%	12,55%	14,29%	18,65%	13,05%	16,71%	16,18%	13,60%	14,27%	15,03%
2 cuota en mora	13,49%	13,17%	14,15%	15,83%	16,04%	14,70%	13,15%	16,70%	17,28%	15,78%	18,23%	16,76%	15,53%
3 cuota en mora	0,98%	3,98%	2,22%	1,20%	2,27%	3,42%	2,87%	2,45%	2,32%	4,14%	3,31%	2,64%	2,94%
4 cuota en mora	2,54%	0,00%	1,48%	0,36%	0,80%	0,71%	1,58%	1,29%	1,42%	1,17%	1,33%	1,27%	1,02%
5 cuota en mora	0,00%	0,36%	0,03%	0,22%	0,00%	0,00%	0,38%	0,72%	0,40%	1,34%	0,00%	0,00%	0,52%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,69%	0,75%	1,21%	0,83%	0,98%	1,04%	1,06%	1,09%	1,82%	1,86%	3,26%	3,28%	3,29%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Al día	235	240	221	232	222	194	172	166	147	129	129	133	132
1 cuota en mora	45	41	50	36	36	42	43	31	39	36	31	28	30
2 cuota en mora	38	32	38	43	39	37	39	43	37	32	38	35	31
3 cuota en mora	4	11	7	5	8	7	7	6	7	9	7	7	6
4 cuota en mora	6	0	6	1	2	3	4	3	4	3	3	4	4
5 cuota en mora	0	2	1	1	0	0	1	2	2	4	1	0	1
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	2	3	3	3	3	3	3	4	6	6	6
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	329	327	325	321	310	286	269	254	239	217	215	213	210

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	71,43%	73,39%	68,00%	72,27%	71,61%	67,83%	63,94%	65,35%	61,51%	59,45%	60,00%	62,44%	62,86%
1 cuota en mora	13,68%	12,54%	15,38%	11,21%	11,61%	14,69%	15,99%	12,20%	16,32%	16,59%	14,42%	13,15%	14,29%
2 cuota en mora	11,55%	9,79%	11,69%	13,40%	12,58%	12,94%	14,50%	16,93%	15,48%	14,75%	17,67%	16,43%	14,76%
3 cuota en mora	1,22%	3,36%	2,15%	1,56%	2,58%	2,45%	2,60%	2,36%	2,93%	4,15%	3,26%	3,29%	2,86%
4 cuota en mora	1,82%	0,00%	1,85%	0,31%	0,65%	1,05%	1,49%	1,18%	1,67%	1,38%	1,40%	1,88%	1,90%
5 cuota en mora	0,00%	0,61%	0,31%	0,31%	0,00%	0,00%	0,37%	0,79%	0,84%	1,84%	0,47%	0,00%	0,48%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,30%	0,31%	0,62%	0,93%	0,97%	1,05%	1,12%	1,18%	1,26%	1,84%	2,79%	2,82%	2,86%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 30,95% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 3,23%. Estos índices al cierre de diciembre de 2023 están en 38,33% y 4,82% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	25.238	-	24.502	1.619	1.251	1.030	221	589	-	-	589	-	-
Total Prepagos	27.813	-	24.502	1.619	1.251	1.030	221	589	-	-	589	-	-
Prepagos Acumulados	8.605.315	8.605.315	8.629.816	8.631.435	8.632.686	8.633.716	8.633.937	8.634.525	8.634.525	8.634.525	8.635.114	8.635.114	8.635.114

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,11%	0,00%	0,10%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,11%	0,00%	0,10%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,45%	36,45%	36,55%	36,56%	36,57%	36,57%	36,57%	36,57%	36,57%	36,57%	36,58%	36,58%	36,58%



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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	2	0	1	1	6	4	1	2	0	0	0	0	0
Total Prepagos	2	0	1	1	6	4	1	2	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	367	367	368	369	375	379	380	382	382	382	382	382	382

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,22%	0,00%	0,11%	0,11%	0,66%	0,44%	0,11%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,22%	0,00%	0,11%	0,11%	0,66%	0,44%	0,11%	0,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	40,51%	40,51%	40,62%	40,73%	41,39%	41,83%	41,94%	42,16%	42,16%	42,16%	42,16%	42,16%	42,16%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Tasa de Originacion	10,08%	0,00%	9,86%	10,95%	12,03%	11,65%	11,43%	11,52%	0,00%	10,85%	9,81%	9,81%	9,81%
Plazo Transcurrido	236	-	236	233	237	237	237	237	-	237	175	176	177
Plazo Remanente	2	-	2	5	1	1	1	1	-	1	63	62	61

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

A diciembre de 2022 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 36,45% y a diciembre de 2023 fue de un 36,58% obteniendo un alza de 0,13% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo con el contrato de emisión.

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	328.014	237.039	187.367	115.913	89.115	71.905	71.706	71.706	64.157	64.157	64.157	90.119	90.119
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843	3.571.843

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	1,39%	1,00%	0,79%	0,49%	0,38%	0,30%	0,30%	0,30%	0,27%	0,27%	0,27%	0,38%	0,38%
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	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%	15,13%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Activos en Proceso Judicial	21	15	15	12	10	7	7	7	6	6	6	7	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,32%	1,66%	1,66%	1,32%	1,10%	0,77%	0,77%	0,77%	0,66%	0,66%	0,66%	0,77%	0,77%
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	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%	15,12%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación con si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.). A diciembre de 2022 los casos en proceso judicial alcanzaron un 1,39% y a diciembre 2023 fue de un 0,38% respecto al saldo insoluto de la cartera.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,89%	9,88%	9,88%	9,86%	9,85%	9,84%	9,83%	9,82%	9,81%	9,81%	9,81%	9,81%	9,81%
Relación Deuda/Garantía	26,94%	26,30%	25,82%	25,25%	24,88%	29,43%	27,35%	27,88%	28,78%	30,89%	30,55%	30,07%	29,95%
Plazo Transcurrido	216	212	205	197	184	177	176	176	176	175	175	176	177
Plazo Remanente	22	26	33	41	54	61	61	62	62	63	63	62	61

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

La relación deuda garantía está en 26,94% a diciembre de 2022 y el mismo indicador a diciembre 2023 llega a un 29,95 El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	5.200.357	3.603.723	3.603.723	3.603.723	2.161.717	2.161.717	2.161.717	1.381.045	1.381.045	1.381.045	1.241.334	1.241.334	1.241.334
Saldo Insoluto Total	14.632.665	13.181.203	13.181.203	13.181.203	11.886.604	11.886.604	11.886.604	11.255.608	11.255.608	11.255.608	11.267.876	11.267.876	11.267.876
Valor Par Preferente	5.406.582	3.621.023	3.638.344	3.655.665	2.172.107	2.182.508	2.192.909	1.387.681	1.394.326	1.400.971	1.247.319	9.631.404	1.259.265
Valor Par Total	15.222.469	13.247.643	13.314.099	13.380.556	11.946.898	12.007.192	12.067.485	11.312.899	11.370.203	11.427.508	11.325.331	17.132.388	11.440.155

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Razón Tasas	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,85	1,13	1,01	0,89	1,25	1,16	1,14	1,72	1,70	1,66	1,81	1,80	1,80
Razón Activos/Pasivos Total	0,30	0,31	0,28	0,24	0,23	0,21	0,21	0,21	0,21	0,20	0,20	0,20	0,20
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,90	1,15	1,03	0,92	1,27	1,17	1,15	1,72	1,70	1,66	1,81	1,80	1,80
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,63	0,82	0,66	0,66	0,86	0,78	0,72	1,11	1,02	0,99	1,09	1,11	1,11

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año. La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,63 en diciembre de 2022, llegando a 1,11 en diciembre de 2023. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Ingresos deudores al día	32.743	34.140	27.162	32.458	25.644	25.178	21.127	19.156	15.813	14.268	10.754	9.949	8.844
Ingresos deudores morosos	37.211	26.668	21.081	26.735	20.195	18.633	14.316	14.332	12.097	10.595	11.097	8.271	9.105
Ingresos por prepago	91.029	1.780	24.367	1.606	436	1.314	19	470	292	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	15.835	8.280	12.657	2.403	28.199	1.760	12.174	24.639	9.460	5.240	16.514	19.960	25.660
Pago Ordinario de Capital	0	83.180	0	0	59.479	0	0	28.999	0	0	18.755	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	74.608	0	0	51.577	0	0	31.241	0	0	19.935	0	0
Prepagos Preferentes	0	1.506.999	0	0	1.371.803	0	0	752.626	0	0	119.707	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte en el tiempo la recuperación y liquidación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

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

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

## **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-7)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

### **Opinión**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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-7 - 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-7 - 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-7 - 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-7 - 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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', with a stylized flourish at the end.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024



RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible	284.628	315.596
11.020	Valores negociables	-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	150.367	336.646
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	150.367	336.646
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado	-	-
11.200	Otros activos circulantes	66.051	67.348
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>501.046</b>	<b>719.590</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	136.447	777.531
13.110	Activo securitizado largo plazo	136.447	777.531
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado	-	-
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>136.447</b>	<b>777.531</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>637.493</b>	<b>1.497.121</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	11.250	8.632
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	13.842	9.659
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.642	1.642
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	15.352	28.652
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	6.463	5.108
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>49.650</b>	<b>54.943</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	622.864	1.337.717
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>622.864</b>	<b>1.337.717</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	104.461	219.147
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	104.461	219.147
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(139.482)	(114.686)
23.300	Retiros de excedentes	-	-
23.400	Aportes adicionales	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(35.021)</b>	<b>104.461</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>637.493</b>	<b>1.497.121</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2023	01-01-2022
<b>INGRESOS</b>		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	52.563	120.029
35.120	Intereses por inversiones	-	2.869
35.130	Reajustes por activos securitizados	34.801	214.417
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	547	13.468
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>87.911</b>	<b>350.783</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.229)	(57.598)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(32.308)	(27.960)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.877)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.372)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(7.114)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(39.455)	(81.606)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(42.045)	(230.249)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(3.763)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(53.095)	(40.048)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(229.074)</b>	<b>(452.587)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	1.681	(12.882)
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(139.482)</b>	<b>(114.686)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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.

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente.

**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.

**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 por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, ni por el periodo 2022. Ver Nota 6.

**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 -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 11.250 (M\$ 8.632 al 31 de diciembre de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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, mediante un proceso judicial, han sido recuperados anticipadamente, los cuales se encuentran registrados en el activo circulante del patrimonio separado. La valorización del bien se registra al valor de tasación, aplicándole un porcentaje de recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	IPC	-	1.011
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.465	11.832
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(4.784)	(25.725)
Totales		1.681	(12.882)

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	61	69	24.767	27.389
4 o más	10	8	36.779	26.692
Totales	71	77	61.546 (a)	54.081 (a)

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 218 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (298 al 31 de diciembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,70 % anual. 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.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de diciembre de 2023 el plazo remanente promedio de estos es 7 meses (17 al 31 de diciembre de 2022).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	148.397	327.086	134.660	755.451	283.057	1.082.537	11,70
Aj. Tasa valorización	1.970	9.560	1.787	22.080	3.757	31.640	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>150.367</b>	<b>336.646</b>	<b>136.447</b>	<b>777.531</b>	<b>286.814</b>	<b>1.114.177</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Activos securitizados en mora (a)	61.546	54.081
Otros (b)	4.505	13.267
<b>Totales</b>	<b>66.051</b>	<b>67.348</b>

a) Ver detalle en Nota 5.

b) Se registran los anticipos de proveedores.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	4.812	2.193
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	11.250	8.632

- (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 UF175 trimestrales.

**Nota 9 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro	6.279	5.083
Otros	184	23
Totales	6.463	5.106

**Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2023	M\$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago							-	-	
Total porción corto plazo							-	-	
Bonos largo plazo									
420-23-06-05	BSECS-7A	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	-	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	17.158	UF	4,5%	01-10-2024	Trim	638.216	1.366.369	nacional
Obligaciones por prepago							(15.352)	(28.652)	
Total largo plazo							622.864	1.337.717	

Los bonos serie E capitalizan sus intereses.

**Nota 11 - 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 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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 -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	99.677	-	184.563	-
Revalorización de excedentes	4.784	-	24.547	-
Déficit del ejercicio	-	(139.482)	-	(109.433)
Saldo final	104.461	(139.482)	209.110	(109.433)
Saldo actualizado	-	-	219.147	(114.686)

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2023	2022
Legales y notariales	(a)	(3.304)	(1.813)
Otros gastos	(a)	(49.791)	(38.234)
Totales		(53.095)	(40.047)

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda (a)	80	-
Ventas de viviendas (b)	-	8.929
Otros (c)	467	4.539
Totales	547	13.468

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

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

(c) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

Gastos devengados		M\$ 2023	M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(24.700)	(29.716)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(27.882)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.114)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.372)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.877)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(32.308)	(27.960)
Totales		(94.479)	(96.921)

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 Spa	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

**Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 17 - 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 y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	284.628	315.596
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	150.367	336.646
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	66.051	67.348
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	136.447	777.531
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	350.679	382.944
	\$REAJUSTABLES	286.814	1.114.177
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>637.493</b>	<b>1.497.121</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.250	8.632
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	13.842	9.659
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.642
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	15.352	28.652
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	6.463	5.107
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	21.815	33.759
	\$REAJUSTABLES	27.835	21.183
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>49.650</b>	<b>54.942</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) 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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	638.216	4,5%	-		-		-		638.216
Obligaciones por prepago		(15.352)		-		-		-		(15.352)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>622.864</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>622.864</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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.366.369	4,5%	1.366.369
Obligaciones por prepago		-		-		-		(28.652)		(28.652)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>1.337.717</b>		<b>1.337.717</b>

**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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 21 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

A excepción del primer 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	82.995	106.419	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	201.633	209.177	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad Securitizadora, no ha recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

**Nota 24 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 24 - Hechos Relevantes (continuación)**

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 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 26 - Hechos Posteriores**

El 02 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$201.632.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.



## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 7**

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

BSECS-7: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de bonos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B, BSECS7C y la serie BSECS7D se han pagado completamente. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	218
Saldo Insoluto Total	18.663.095	281.350
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	27.564	1.291
Tasa de Originacion	11,49%	11,52%
Plazo Transcurrido	9	230
Plazo Remanente	223	8
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	5,51%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa	783	218

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	18.652.206	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	3.347.832	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	1.177.260	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	1.030.102	Terminado	140	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7E	919.734	631.230	125	26	234	12	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	Terminado	AA-	Terminado
BSECS-7D	A	Terminado	BBB	Terminado
BSECS-7E	C	C	C	B

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	787.513	733.727	661.693	626.302	581.787	536.279	462.038	422.930	370.653	319.552	273.934	224.673	193.475
1 cuota en mora	117.027	119.455	117.542	96.830	89.692	88.037	100.545	66.442	64.345	52.977	42.492	41.057	35.833
2 cuota en mora	108.529	92.525	103.047	89.656	72.953	48.783	52.094	59.047	49.114	51.689	46.759	33.957	19.388
3 cuota en mora	27.187	27.960	29.137	26.047	22.478	31.455	13.943	18.064	17.622	14.642	10.779	14.642	17.916
4 cuota en mora	5.114	14.237	6.328	11.110	5.886	6.806	7.910	7.100	736	2.833	3.421	1.472	2.207
5 cuota en mora	3.495	-	10.706	3.090	-	-	6.475	3.569	5.555	-	-	3.127	-
6 y mas cuotas en mora(1)	27.003	21.375	15.967	21.007	22.478	16.334	15.047	16.261	18.174	20.271	18.542	14.090	12.545
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.075.868	1.009.279	944.420	874.042	795.276	727.694	658.051	593.412	526.198	461.964	395.927	333.017	281.365

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	73,20%	72,70%	70,06%	71,66%	73,16%	73,70%	70,21%	71,27%	70,44%	69,17%	69,19%	67,47%	68,76%
1 cuota en mora	10,88%	11,84%	12,45%	11,08%	11,28%	12,10%	15,28%	11,20%	12,23%	11,47%	10,73%	12,33%	12,74%
2 cuota en mora	10,09%	9,17%	10,91%	10,26%	9,17%	6,70%	7,92%	9,95%	9,33%	11,19%	11,81%	10,20%	6,89%
3 cuota en mora	2,53%	2,77%	3,09%	2,98%	2,83%	4,32%	2,12%	3,04%	3,35%	3,17%	2,72%	4,40%	6,37%
4 cuota en mora	0,48%	1,41%	0,67%	1,27%	0,74%	0,94%	1,20%	1,20%	0,14%	0,61%	0,86%	0,44%	0,78%
5 cuota en mora	0,32%	0,00%	1,13%	0,35%	0,00%	0,00%	0,98%	0,60%	1,06%	0,00%	0,00%	0,94%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,51%	2,12%	1,69%	2,40%	2,83%	2,24%	2,29%	2,74%	3,45%	4,39%	4,68%	4,23%	4,46%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	221	218	212	216	214	213	205	208	202	194	175	152	147
1 cuota en mora	35	37	38	32	34	38	41	31	38	38	34	34	30
2 cuota en mora	27	26	30	28	25	17	22	26	23	28	27	27	18
3 cuota en mora	7	7	7	7	6	11	5	7	7	8	10	11	13
4 cuota en mora	1	4	2	3	2	2	3	3	1	1	1	2	2
5 cuota en mora	1	0	3	1	0	0	2	1	2	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	6	5	4	6	7	5	5	6	7	8	8	7	7
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	298	297	296	293	288	286	283	282	280	277	255	234	218

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	74,16%	73,40%	71,62%	73,72%	74,31%	74,48%	72,44%	73,76%	72,14%	70,04%	68,63%	64,96%	67,43%
1 cuota en mora	11,74%	12,46%	12,84%	10,92%	11,81%	13,29%	14,49%	10,99%	13,57%	13,72%	13,33%	14,53%	13,76%
2 cuota en mora	9,06%	8,75%	10,14%	9,56%	8,68%	5,94%	7,77%	9,22%	8,21%	10,11%	10,59%	11,54%	8,26%
3 cuota en mora	2,35%	2,36%	2,36%	2,39%	2,08%	3,85%	1,77%	2,48%	2,50%	2,89%	3,92%	4,70%	5,96%
4 cuota en mora	0,34%	1,35%	0,68%	1,02%	0,69%	0,70%	1,06%	1,06%	0,36%	0,36%	0,39%	0,85%	0,92%
5 cuota en mora	0,34%	0,00%	1,01%	0,34%	0,00%	0,00%	0,71%	0,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,43%	0,46%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,01%	1,68%	1,35%	2,05%	2,43%	1,75%	1,77%	2,13%	2,50%	2,89%	3,14%	2,99%	3,21%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 26,80% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,31%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2023 son 31,24% y 5,24% respectivamente.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	13.097	3.348	1.324	6.475	14.826	4.120	6.107	1.067	3.385	736	2.796	6.181	1.656
Total Prepagos	7.431	3.348	1.324	6.475	14.826	4.120	6.107	1.067	3.385	736	2.796	6.181	1.656
Prepagos Acumulados	4.622.161	4.625.509	4.626.833	4.633.308	4.648.134	4.652.255	4.658.362	4.659.428	4.662.813	4.663.549	4.666.345	4.672.525	4.674.181

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%
Total Prepagos	0,07%	0,02%	0,01%	0,03%	0,08%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%	0,00%	0,01%	0,03%	0,01%
Prepagos Acumulados	24,77%	24,78%	24,79%	24,83%	24,91%	24,93%	24,96%	24,97%	24,98%	24,99%	25,00%	25,04%	25,05%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	1	1	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3
Total Prepagos	2	1	1	3	5	2	3	1	2	3	3	6	3
Prepagos Acumulados	297	298	299	302	307	309	312	313	315	318	321	327	330

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%
Total Prepagos	0,38%	0,13%	0,13%	0,38%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,26%	0,38%	0,38%	0,77%	0,38%
Prepagos Acumulados	37,93%	38,06%	38,19%	38,57%	39,21%	39,46%	39,85%	39,97%	40,23%	40,61%	41,00%	41,76%	42,15%

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

Activos Prepagados													Mes
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Cierre
Tasa de Originacion	10,74%	10,65%	12,88%	11,92%	11,56%	11,32%	12,46%	10,79%	10,75%	11,51%	11,23%	11,43%	11,60%
Plazo Transcurrido	221	227	230	227	224	229	225	235	232	228	234	234	235
Plazo Remanente	17	11	8	11	14	9	13	3	6	10	3	4	3

### **I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda**

A diciembre de 2022 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 24,77% y el de diciembre 2023 un 25,05% teniendo una variación al alza de un 0,28% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas de acuerdo con lo establecido en el contrato de emisión.

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	90.098	53.191	49.922	46.623	43.296	35.167	32.386	29.581	26.750	22.593	20.096	14.421	14.918
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827	2.736.827

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	0,48%	0,29%	0,27%	0,25%	0,23%	0,19%	0,17%	0,16%	0,14%	0,12%	0,11%	0,08%	0,08%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%	14,66%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	22	13	13	13	13	11	11	11	11	10	10	8	8
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	2,81%	1,66%	1,66%	1,66%	1,66%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,28%	1,28%	1,02%	1,02%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración. A diciembre de 2022 el indicador muestra un 0,48% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2023 fue de un 0,08% respecto a la cartera vigente. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un

correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,48%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,49%	11,48%	11,49%	11,50%	11,51%	11,52%	11,52%	11,52%
Relación Deuda/Garantía	11,91%	11,22%	10,53%	9,83%	9,09%	8,38%	7,64%	6,92%	6,20%	5,51%	5,19%	4,77%	4,33%
Plazo Transcurrido	221	222	223	224	225	225	226	227	228	228	229	229	230
Plazo Remanente	17	16	15	14	13	13	12	11	10	10	9	9	8

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

La relación deuda garantía ha variado de 11,91% en diciembre de 2022 a 5,51 % en diciembre de 2023, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera. En relación con los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	1.351.159	1.157.175	1.157.175	1.157.175	926.233	926.233	926.233	755.758	755.758	755.758	631.230	631.230	631.230
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	1.400.119	1.161.441	1.165.709	1.169.977	929.662	933.078	936.495	758.551	761.339	764.126	633.560	635.888	638.216

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,80	0,87	0,82	0,76	0,86	0,79	0,71	0,79	0,70	0,61	0,63	0,53	0,45
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,82	0,88	0,83	0,77	0,88	0,81	0,74	0,80	0,71	0,63	0,64	0,54	0,47
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,60	0,65	0,59	0,56	0,65	0,60	0,53	0,57	0,50	0,44	0,44	0,37	0,33



Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes ya no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes. En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2023 en 0,33. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	MES Cierre 2023
Ingresos deudores al día	50.396	46.711	40.483	47.360	46.188	46.304	42.421	44.538	44.917	36.703	42.477	36.043	31.955
Ingresos deudores morosos	22.489	23.896	21.619	28.042	23.530	25.596	20.702	23.812	23.236	22.368	27.318	21.111	20.504
Ingresos por prepago	4.997	8.137	3.894	5.936	16.587	4.101	5.321	1.110	3.397	158	3.160	2.394	6.356

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	MES Cierre 2023
Gastos	13.337	8.093	24.916	1.871	28.525	2.687	18.455	9.738	9.641	14.971	15.129	5.614	12.053
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	946	0	0	312	0	0	684	0	0	321	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

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

En este patrimonio no existen excedentes que informar al periodo.

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

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 420

**I.13 Otros**

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

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', is written over a faint, light blue grid background.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible		879.861	875.566
11.020	Valores negociables		94.886	167.393
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.850.328	2.961.632
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		3.002.004	3.159.984
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(151.676)	(198.352)
11.200	Otros activos circulantes		1.206.117	1.200.394
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>5.031.192</b>	<b>5.204.985</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.306.158	9.999.988
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.306.158	9.999.988
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		40.891	54.196
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(67.898)	(93.682)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>7.279.151</b>	<b>9.960.502</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.310.343</b>	<b>15.165.487</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		26.489	18.480
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.599	4.598
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.915	2.554
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		239.900	66.590
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		42.874	97.561
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>316.878</b>	<b>191.033</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.094.982	17.551.513
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>15.094.982</b>	<b>17.551.513</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.577.059)	(2.211.823)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.577.059)	(2.211.823)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(524.458)	(365.236)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.101.517)</b>	<b>(2.577.059)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>12.310.343</b>	<b>15.165.487</b>

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	01-01-2023	01-01-2022
			31-12-2023	31-12-2022
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		750.025	1.072.266
35.120	Intereses por inversiones		26.368	28.917
35.130	Reajustes por activos securitizados		568.025	1.950.937
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		27.022	29.213
35.190	Otros ingresos		100.622	68.155
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.472.062</b>	<b>3.149.488</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(146.178)	(157.991)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(21.018)	(20.405)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.919)	(1.876)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.256)	(2.371)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.256)	(8.384)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.030.193)	(1.194.662)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(762.949)	(2.430.366)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		39.396	157.779
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	(38.290)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(13.945)	(15.075)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(208.226)	(169.087)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.154.544)</b>	<b>(3.880.728)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		158.024	366.004
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(524.458)</b>	<b>(365.236)</b>



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

## **Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre 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 sí 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 sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

## **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 2023 y 2022.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 de cada periodo.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**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.

**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\$ 151.676 y M\$ 198.352 por los periodos terminados al 31 de diciembre 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.

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 26.489 (M\$ 18.480 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	8.732	23.256
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	31.259	83.108
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	118.033	259.640
Totales		158.024	366.004

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	94.886	167.393
Total		94.886	167.393

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	309	280	101.262	88.690
4 o más	103	81	806.180	787.579
Totales	412	361	907.442 (a)	876.269 (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 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1204 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (1.262 al 31 de diciembre de 2022), 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 10,28 % 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 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 57 meses (67 en 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	2.826.101	2.944.949	6.878.053	9.319.494	9.704.154	12.264.443	10,28
Aj. Tasa valorización	175.903	215.035	428.105	680.494	604.008	895.529	6,88
Prov. Activos securitizados	(151.676)	(198.352)	-	-	(151.676)	(198.352)	
Totales	2.850.328	2.961.632	7.306.158	9.999.988	10.156.486	12.961.620	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	203.879	239.473
Activos securitizados en mora (b)	907.442	876.269
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	11.386	11.931
Otros (d)	83.410	72.725
<b>Totales</b>	<b>1.206.117</b>	<b>1.200.398</b>

- 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:

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9A1	4.745	11.923	5.129	16.450
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	9.200	28.968	9.946	37.746
<b>Totales</b>		<b>13.945</b>	<b>40.891</b>	<b>15.075</b>	<b>54.196</b>

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

RUT	Sociedad	2023		2022	
		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	27.022	(67.898)	29.213	(93.682)
<b>Totales</b>		<b>27.022</b>	<b>(67.898)</b>	<b>29.213</b>	<b>(93.682)</b>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	16.832	8.822
Administración maestra (b)	9.657	9.658
Totales	26.489	18.480

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro	42.874	67.764
Otros	-	29.797
Totales	42.874	97.561



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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.
- 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Unidad de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>										
495-06-03-07	BSECS-9A1	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-9B1	3.177	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	118.314	1.145.036	nacional
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	1.167.918	1.168.139	nacional
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	961.375	961.557	nacional
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.078.991	1.079.195	nacional
495-06-03-07	BSECS-9F1	104.095	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	3.899.455	3.628.099	nacional
495-06-03-07	BSECS-11A2	-	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-11B2	3.279	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	122.113	1.209.922	nacional
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	727.245	727.382	nacional
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	355.672	355.739	nacional
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	687.536	687.665	nacional
495-06-03-07	BSECS-11F2	78.091	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.925.331	2.721.760	nacional
495-06-03-07	BSECS-12A3	-	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
495-06-03-07	BSECS-12B3	2.329	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	86.775	834.077	nacional
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	464.428	464.516	nacional
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	244.304	244.350	nacional
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	366.437	366.507	nacional
495-06-03-07	BSECS-12F3	57.141	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	2.128.988	2.024.159	nacional
Obligaciones por prepago								(239.900)	(66.590)	
Total porción corto plazo								15.094.982	17.551.513	

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 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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización (continuación)**

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 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.459.026)	-	(1.862.771)	-
Revalorización de excedentes	(118.033)	-	(247.748)	-
Déficit del ejercicio	-	(524.458)	-	(348.508)
Saldo final	(2.577.059)	(524.458)	(2.110.519)	(348.508)
Saldo actualizado	-	-	(2.211.823)	(365.236)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda (a)	66.117	-
Venta de viviendas (b)	-	52.822
Bienes recuperados (c)	-	7.884
Otros (d)	34.505	7.449
Totales	100.622	68.155

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

(b) Corresponde a ventas de viviendas que se encontraban en los registros del patrimonio separado.

(c) Son aquellos bienes recuperados que se encuentra disponibles para la venta

(d) Son cuentas por cobrar generadas por términos de contratos y prepagos

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2023	M\$ 2022
Legales y notariales	(a)	(37.303)	(33.599)
Otros gastos	(a)	(170.923)	(135.488)
Totales		(208.226)	(169.087)

(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 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$ 2023	M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(106.384)	(116.168)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(39.794)	(41.823)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.256)	(8.384)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.371)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.876)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(21.018)	(20.405)
Totales		(178.627)	(191.027)

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**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 2023 y 2022, 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 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2023	2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	879.861	875.566
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	94.886	167.393
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	3.002.004	3.159.984
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(151.676)	(198.352)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.206.117	1.200.398
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.306.158	9.999.988
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	40.891	54.196
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(67.898)	(93.682)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	2.029.188	2.045.005
	\$REAJUSTABLES	10.281.155	13.120.486
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12.310.343</b>	<b>15.165.491</b>

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	26.489	18.480
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.599	4.598
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.915	2.554
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	239.900	66.590
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	42.874	97.561
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	282.774	164.151
	\$REAJUSTABLES	34.104	26.882
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>316.878</b>	<b>191.033</b>

**c) 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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	4,5%	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	118.314	5,0%	5,0%	118.314
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	1.167.918	5,5%	5,5%	1.167.918
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	961.375	6,0%	6,0%	961.375
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	1.078.991	7,0%	7,0%	1.078.991
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	3.899.455	7,5%	7,5%	3.899.455
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	-	4,0%	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	122.113	5,0%	5,0%	122.113
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	727.245	5,5%	5,5%	727.245
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	355.672	6,0%	6,0%	355.672
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	687.536	7,0%	7,0%	687.536
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	2.925.331	7,5%	7,5%	2.925.331
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	4,7%	-	4,7%	-	-	4,7%	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	86.775	5,2%	5,2%	86.775
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	464.428	5,2%	5,2%	464.428
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	244.304	5,2%	5,2%	244.304
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	366.437	5,2%	5,2%	366.437
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	2.128.988	5,2%	5,2%	2.128.988
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	(239.900)	-	-	(239.900)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	15.094.982			15.094.982

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,5%	-	4,5%	-	4,0%	-
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.145.036	5,0%	1.145.036
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.168.139	5,5%	1.168.139
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	961.557	6,0%	961.557
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.079.195	7,0%	1.079.195
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.628.099	7,5%	3.628.099
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	4,0%	-	4,0%	-
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.209.922	5,0%	1.209.922
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	727.382	5,5%	727.382
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	355.739	6,0%	355.739
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	687.665	7,0%	687.665
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.721.760	7,5%	2.721.760
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	-	4,7%	-	4,7%	-	4,7%	-	4,7%	-
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	834.077	5,2%	834.077
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	464.516	5,2%	464.516
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	244.350	5,2%	244.350
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	366.507	5,2%	366.507
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.024.159	5,2%	2.024.159
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	(66.590)	-	(66.590)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	17.551.513		17.551.513

**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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 23 - 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	95.614	34.084	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	784.247	841.482	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	94.886	165.382	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

**Nota 26 – Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.



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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 26 – Hechos Relevantes (continuación)**

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$784.246.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 9**

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

BSECS-9: 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 y con sus distintos proveedores de servicios. A la fecha las series preferentes BSECS-9A1, BSECS-11A2 Y BSECS-12A3 se ha cancelado completamente. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo con lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo y la serie B al mismo tiempo está prepagando laminas anticipadamente con el exceso de dinero que queda luego del pago de los intereses. Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 9

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1204
Saldo Insoluto Total	21.289.414	9.613.170
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.049	11.043
Tasa de Originación	10,41%	9,82%
Plazo Transcurrido	16	197
Plazo Remanente	224	58
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	27,16%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1204

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES S.A.  
 Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-9A1	21.282.645	TERMINADO	1157	TERMINADO	231	TERMINADO	4,00%
BSECS-9B1	1.920.405	116.880	522	31	231	27	5,00%
BSECS-9C1	1.008.028	1.152.390	274	274	231	27	5,50%
BSECS-9D1	750.503	947.473	204	204	231	27	6,00%
BSECS-9E1	809.366	1.060.895	220	220	231	27	7,00%
BSECS-9F1	1.140.470	3.829.588	310	310	231	27	7,50%
BSECS-11A2	17.585.314	TERMINADO	956	TERMINADO	219	TERMINADO	4,00%
BSECS-11B2	2.023.415	120.632	550	32	219	27	5,00%
BSECS-11C2	662.208	717.576	180	180	219	27	5,50%
BSECS-11D2	294.315	350.529	80	80	219	27	6,00%
BSECS-11E2	551.840	676.004	150	150	219	27	7,00%
BSECS-11F2	919.734	2.872.918	250	250	219	27	7,50%
BSECS-12A3	14.789.323	TERMINADO	804	TERMINADO	204	TERMINADO	4,70%
BSECS-12B3	1.405.354	85.682	382	23	204	27	5,20%
BSECS-12C3	441.472	458.579	120	120	204	27	5,20%
BSECS-12D3	220.736	241.228	60	60	204	27	5,20%
BSECS-12E3	331.104	361.823	90	90	204	27	5,20%
BSECS-12F3	1.008.028	2.102.181	274	274	204	27	5,20%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 -11 -12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AAA	BBB-	AAA
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	AA	B	A
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	8.557.168	8.216.021	7.930.425	7.909.418	7.733.565	7.612.123	7.404.006	7.236.026	6.996.085	6.720.533	6.363.308	6.281.415	6.249.997
1 cuota en mora	1.776.190	1.946.746	1.771.113	1.688.742	1.632.344	1.613.839	1.542.909	1.431.805	1.440.340	1.600.337	1.625.869	1.586.983	1.500.785
2 cuota en mora	818.048	758.928	1.014.798	786.593	890.523	848.436	920.175	898.580	929.483	846.597	961.821	841.336	826.657
3 cuota en mora	177.803	274.669	213.525	316.462	171.770	256.606	239.903	276.656	259.696	219.044	237.659	248.255	227.101
4 cuota en mora	119.418	59.488	119.713	149.586	229.934	27.261	124.017	150.726	175.780	160.659	170.188	159.151	139.579
5 cuota en mora	121.699	45.324	65.117	73.027	64.161	161.984	10.669	103.194	91.679	117.947	90.686	113.973	90.428
6 y mas cuotas en mora(1)	573.840	647.603	650.914	610.483	620.931	604.155	687.961	638.185	598.085	587.600	576.784	573.951	578.623
Activos en liquidación	143.935	143.935	151.891	151.891	151.891	160.194	120.266	120.266	120.266	133.150	125.244	125.244	125.244
TOTAL	12.144.168	11.948.779	11.765.605	11.534.311	11.343.227	11.124.403	10.929.641	10.735.172	10.491.148	10.252.716	10.026.315	9.805.063	9.613.170

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	70,46%	68,76%	67,40%	68,57%	68,18%	68,43%	67,74%	67,40%	66,69%	65,55%	63,47%	64,06%	65,01%
1 cuota en mora	14,63%	16,29%	15,05%	14,64%	14,39%	14,51%	14,12%	13,34%	13,73%	15,61%	16,22%	16,19%	15,61%
2 cuota en mora	6,74%	6,35%	8,63%	6,82%	7,85%	7,63%	8,42%	8,37%	8,86%	8,26%	9,59%	8,58%	8,60%
3 cuota en mora	1,46%	2,30%	1,81%	2,74%	1,51%	2,31%	2,19%	2,58%	2,48%	2,14%	2,37%	2,53%	2,36%
4 cuota en mora	0,98%	0,50%	1,02%	1,30%	2,03%	0,25%	1,13%	1,40%	1,68%	1,57%	1,70%	1,62%	1,45%
5 cuota en mora	1,00%	0,38%	0,55%	0,63%	0,57%	1,46%	0,10%	0,96%	0,87%	1,15%	0,90%	1,16%	0,94%
6 y mas cuotas en mora(1)	4,73%	5,42%	5,53%	5,29%	5,47%	5,43%	6,29%	5,94%	5,70%	5,73%	5,75%	5,85%	6,02%
Activos en liquidación	1,19%	1,20%	1,29%	1,32%	1,34%	1,44%	1,10%	1,12%	1,15%	1,30%	1,25%	1,28%	1,30%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	901	877	858	869	862	861	847	845	829	815	786	786	792	
1 cuota en mora	178	201	191	181	178	181	178	168	170	181	192	188	186	
2 cuota en mora	84	73	99	78	91	87	98	92	104	99	110	103	98	
3 cuota en mora	18	27	19	34	18	25	23	30	25	29	25	26	25	
4 cuota en mora	10	7	13	14	24	3	15	16	18	15	20	19	17	
5 cuota en mora	10	3	8	8	7	17	2	11	8	10	10	13	14	
6 y mas cuotas en mora(1)	61	68	67	63	64	64	72	70	71	70	69	71	72	
Activos en liquidación	12	12	13	13	13	14	11	11	11	12	11	11	11	
TOTAL	1262	1256	1255	1247	1244	1238	1235	1232	1225	1219	1212	1206	1204	

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	71,39%	69,82%	68,37%	69,69%	69,29%	69,55%	68,58%	68,59%	67,67%	66,86%	64,85%	65,17%	65,78%	
1 cuota en mora	14,10%	16,00%	15,22%	14,51%	14,31%	14,62%	14,41%	13,64%	13,88%	14,85%	15,84%	15,59%	15,45%	
2 cuota en mora	6,66%	5,81%	7,89%	6,26%	7,32%	7,03%	7,94%	7,47%	8,49%	8,12%	9,08%	8,54%	8,14%	
3 cuota en mora	1,43%	2,15%	1,51%	2,73%	1,45%	2,02%	1,86%	2,44%	2,04%	2,38%	2,06%	2,16%	2,08%	
4 cuota en mora	0,79%	0,56%	1,04%	1,12%	1,93%	0,24%	1,21%	1,30%	1,47%	1,23%	1,65%	1,58%	1,41%	
5 cuota en mora	0,79%	0,24%	0,64%	0,64%	0,56%	1,37%	0,16%	0,89%	0,65%	0,82%	0,83%	1,08%	1,16%	
6 y mas cuotas en mora(1)	4,83%	5,41%	5,34%	5,05%	5,14%	5,17%	5,83%	5,68%	5,80%	5,74%	5,69%	5,89%	5,98%	
Activos en liquidación	0,95%	0,96%	1,04%	1,04%	1,05%	1,13%	0,89%	0,89%	0,90%	0,98%	0,91%	0,91%	0,91%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto llega a un 29,54% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,71%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2023 llegaron 34,99% y 8,41% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, aunque levemente al alza. Se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	11.074	20.786	-	54.743	5.923	33.147	16.960	15.452	52.314	45.251	45.545	39.953	10.227	
Total Prepagos	9.676	20.786	-	54.743	5.923	33.147	16.960	15.452	52.314	45.251	45.545	39.953	10.227	
Prepagos Acumulad	8.642.251	8.663.037	8.663.037	8.717.780	8.723.703	8.756.850	8.773.810	8.789.262	8.841.576	8.886.827	8.932.372	8.972.325	8.982.553	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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%	
Prepagos Totales	0,02%	0,04%	0,00%	0,10%	0,01%	0,06%	0,03%	0,03%	0,10%	0,08%	0,08%	0,07%	0,02%	
Total Prepagos	0,02%	0,04%	0,00%	0,10%	0,01%	0,06%	0,03%	0,03%	0,10%	0,08%	0,08%	0,07%	0,02%	
Prepagos Acumulad	16,11%	16,15%	16,15%	16,25%	16,27%	16,33%	16,36%	16,39%	16,49%	16,57%	16,66%	16,73%	16,75%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prepagos Totales	1	4	0	7	1	5	3	2	6	4	6	6	2	
Total Prepagos	1	4	0	7	1	5	3	2	6	4	6	6	2	
Prepagos Acumulad	558	562	562	569	570	575	578	580	586	590	596	602	604	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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%	
Prepagos Totales	0,04%	0,17%	0,00%	0,30%	0,04%	0,21%	0,13%	0,09%	0,26%	0,17%	0,26%	0,26%	0,09%	
Total Prepagos	0,04%	0,17%	0,00%	0,30%	0,04%	0,21%	0,13%	0,09%	0,26%	0,17%	0,26%	0,26%	0,09%	
Prepagos Acumulad	23,82%	23,99%	23,99%	24,29%	24,33%	24,54%	24,67%	24,75%	25,01%	25,18%	25,44%	25,69%	25,78%	

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Tasa de Originacion	9,30%	11,25%	0,00%	9,96%	11,57%	10,51%	11,61%	9,84%	9,82%	9,25%	9,88%	10,40%	10,82%	
Plazo Transcurrido	173	214	-	190	213	202	197	206	196	184	203	206	204	
Plazo Remanente	67	26	-	50	27	38	43	34	44	83	36	34	36	

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

A diciembre de 2022, el índice porcentual acumulado de prepago fue 16,11% y a diciembre de 2023 a un 16,75% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos de los créditos se utilizan para pagar intereses contingentes y rescates de láminas de acuerdo con el contrato de emisión.

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	1.097.873	1.067.105	1.140.943	1.194.772	1.157.064	1.148.341	1.158.637	1.236.029	1.256.353	1.230.511	1.208.648	1.238.054	1.223.013	
Activos en Proceso de Liquidación	143.935	143.935	151.891	151.891	151.891	160.194	120.266	120.266	120.266	133.150	125.244	125.244	125.244	
Activos Liquidados	9.613.620	9.613.620	9.613.620	9.613.620	9.613.620	9.613.620	9.653.548	9.653.548	9.653.548	9.653.548	9.661.454	9.661.454	9.661.454	



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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	2,04%	1,98%	2,12%	2,22%	2,15%	2,13%	2,15%	2,30%	2,34%	2,29%	2,25%	2,30%		2,27%
Activos en Proceso de Liquidación	0,27%	0,27%	0,28%	0,28%	0,28%	0,30%	0,22%	0,22%	0,22%	0,25%	0,23%	0,23%		0,23%
Activos Liquidado	17,87%	17,87%	17,87%	17,87%	17,87%	17,87%	17,94%	17,94%	17,94%	17,94%	17,96%	17,96%		17,96%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	109	108	115	120	118	118	120	133	134	135	134	141		146
Activos en Proceso de Liquidación (total)	12	12	13	13	13	14	11	11	11	12	11	11		11
Activos Liquidado	448	448	448	448	448	448	451	451	451	451	452	452		452

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	4,65%	4,61%	4,91%	5,12%	5,04%	5,04%	5,12%	5,68%	5,72%	5,76%	5,72%	6,02%		6,23%
Activos en Proceso de Liquidación	0,51%	0,51%	0,56%	0,56%	0,56%	0,60%	0,47%	0,47%	0,47%	0,51%	0,47%	0,47%		0,47%
Activos Liquidado	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,13%	19,26%	19,26%	19,26%	19,26%	19,30%	19,30%		19,30%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, si se desvían las variables que se consideran como estándar o supuestos originales que determinan una estructuración (precio, costo y tiempo).

A diciembre de 2022 los casos en proceso judicial alcanzaron el 2,04% del total de la cartera vigente y a diciembre 2023 un 2,27%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del bien recuperado.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,90%	9,89%	9,88%	9,88%	9,87%	9,86%	9,86%	9,85%	9,84%	9,84%	9,84%	9,83%	9,82%
Relación Deuda/Garantía	32,71%	32,35%	31,89%	31,45%	31,00%	30,54%	30,06%	29,61%	29,12%	28,60%	28,15%	27,67%	27,16%
Plazo Transcurrido	186	187	188	189	189	190	191	192	193	194	195	196	197
Plazo Remanente	67	66	65	64	64	63	62	62	61	60	59	59	58

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

La relación deuda garantía está en 32,71% a diciembre de 2022 y a 27,16% a diciembre de 2023. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	17.349.090	16.774.182	16.774.182	16.774.182	16.201.777	16.201.777	16.201.777	15.740.806	15.740.806	15.740.806	15.094.380	15.094.380	15.094.380
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	18.168.024	17.098.089	17.181.765	17.384.782	16.601.346	16.700.927	16.790.817	16.190.951	16.326.183	16.405.480	15.174.548	15.254.715	15.334.882

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,36	2,36	2,36	2,36	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,34	2,34
Razón Tasas	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,19	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,67	0,68	0,67	0,65	0,66	0,65	0,64
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,70	0,71	0,70	0,69	0,70	0,69	0,69	0,69	0,68	0,67	0,68	0,67	0,65
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,50	0,49	0,47	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47	0,46	0,44	0,43	0,43	0,43

La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,43. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	183.763	176.626	159.914	178.831	156.510	181.830	159.380	160.600	173.431	153.127	164.315	151.038	150.900
Ingresos deudores morosos	83.902	87.772	70.210	111.517	83.506	94.534	86.217	93.633	96.008	81.990	93.857	135.912	90.557
Ingresos por prepago	15.347	12.832	8.915	57.494	11.540	34.194	17.317	9.283	72.746	47.901	37.942	50.730	1.343

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	52.790	16.501	42.560	15.870	94.609	13.386	56.592	37.220	60.289	66.150	44.664	53.023	53.708
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	125.941	0	0	116.725	0	0	108.880	0	0	100.425	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	711.175	0	0	708.752	0	0	605.829	0	0	786.536	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.  
 Los ingresos del patrimonio en el trimestre están conforme lo esperado de acuerdo con la recaudación teórica.

## **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.

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*



## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', is positioned above the printed name.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible		570.412	567.564
11.020	Valores negociables		59.376	142.890
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.825.881	1.935.959
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.825.881	1.935.959
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		158.821	149.627
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.614.490</b>	<b>2.796.040</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.685.633	3.521.017
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.685.633	3.521.017
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>1.685.633</b>	<b>3.521.017</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.300.123</b>	<b>6.317.057</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		25.333	13.069
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.518	5.519
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.642	1.641
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		91.628	89.536
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		18.656	11.576
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>143.878</b>	<b>122.591</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.057.349	10.655.508
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>9.057.349</b>	<b>10.655.508</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.461.042)	(4.108.736)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.461.042)	(4.108.736)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(440.062)	(352.306)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.901.104)</b>	<b>(4.461.042)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>4.300.123</b>	<b>6.317.057</b>



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)**

		01-01-2023	01-01-2022
INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre	31-12-2023	31-12-2022
35.110	Intereses por activos securitizados	207.699	298.103
35.120	Intereses por inversiones	15.632	20.668
35.130	Reajustes por activos securitizados	218.570	810.959
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	19.622	41.711
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>461.523</b>	<b>1.171.441</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(106.676)	(107.740)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(24.965)	(22.327)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.746)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.211)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(6.635)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(389.884)	(448.173)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(460.272)	(1.400.431)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(12.053)	(20.116)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(133.223)	(44.023)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.138.015)</b>	<b>(2.053.402)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	236.430	529.655
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(440.062)</b>	<b>(352.306)</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

acumulados al 31 de diciembre 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>
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 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.

**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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

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 2023 y 2022. 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\$25.333 (M\$13.069 al 31 de diciembre 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 diciembre 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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, 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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

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 2023, no se han registrados 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	1.123	2.537
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	30.984	44.804
Déficits acumulados	IPC	204.323	482.314
Totales		236.430	529.655

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	\$	59.376	142.890
<b>Total</b>		<b>59.376</b>	<b>142.890</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Total M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	182	171	54.951	52.508
4 o más	32	21	68.685	51.558
<b>Totales</b>	<b>214</b>	<b>192</b>	<b>123.636 (a)</b>	<b>104.066 (a)</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 856 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (901 al 31 de diciembre 2022), 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 25 (37 en 2022).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Valor par	1.737.831	1.802.672	1.604.346	3.278.602	3.342.177	5.081.274	11,52
Aj. Tasa valorización	88.050	133.287	81.287	242.415	169.337	375.702	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.825.881</b>	<b>1.935.959</b>	<b>1.685.633</b>	<b>3.521.017</b>	<b>3.511.514</b>	<b>5.456.976</b>	

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	11.980	33.675
Activos securitizados en mora (b)	123.636	104.066
Otros (c)	23.205	11.886
<b>Totales</b>	<b>158.821</b>	<b>149.627</b>

- (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.

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

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	18.895	6.630
Administración maestra (b)	6.438	6.439
<b>Totales</b>	<b>25.333</b>	<b>13.069</b>

- (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.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Seguro	18.656	11.576
Totales	18.656	11.576

**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.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre 2023 y 2022, 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\$ 2023	M\$ 2022	
510-16-08-07	BSECS-10A	0	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional	
Obligaciones por prepago											
Total porción corto plazo											
Bonos largo plazo											
510-16-08-07	BSECS-10A	0	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10B	0	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10C	0	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10D	0	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10E	32.532	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.208.624	3.108.635	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10F	213.727	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.940.354	7.636.409	nacional	
Obligaciones por prepago											
Total largo plazo											

Los bonos serie E y F capitalizan sus intereses.



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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre 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	(4.256.719)	-	(3.460.326)	-
Revalorización de excedentes	(204.323)	-	(460.224)	-
Déficit del ejercicio	-	(440.062)	-	(336.170)
Saldo final	(4.461.042)	(440.062)	(3.920.550)	(336.170)
Saldo actualizado	-	-	(4.108.736)	(352.306)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(4.896)	(2.437)
Otros gastos (a)	(128.327)	(41.586)
Totales	(133.223)	(44.023)

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-10**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Otros (a)	19.622	41.711
<b>Totales</b>	<b>19.622</b>	<b>41.711</b>

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

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

Gastos devengados		Total M\$	Total M\$
		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(80.147)	(81.735)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(26.005)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(6.635)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.211)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.746)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(24.965)	(22.327)
<b>Totales</b>		<b>(142.583)</b>	<b>(140.659)</b>

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 2023 y 2022, 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-10**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 2023 y 2022, 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.

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$	Total M\$
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	570.412	567.564
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	59.376	142.890
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.825.881	1.935.959
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	158.821	149.627
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.685.633	3.521.017
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	788.609	860.081
	\$REAJUSTABLES	3.511.514	5.456.976
TOTAL ACTIVOS		4.300.123	6.317.057

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	Total M\$	Total M\$
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	25.333	13.069
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.518	5.519
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.641
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	91.628	89.536
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	18.656	11.576
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	110.284	101.112
	\$REAJUSTABLES	33.594	21.479
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		143.878	122.591

**c) 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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	1.208.624	4,0%	-	-	-	-	-	-	1.208.624
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	7.940.354	4,0%	-	-	-	-	-	-	7.940.354
Obligaciones por prepago		(91.628)								(91.628)
Total pasivo largo plazo		9.057.350		-		-		-		9.057.350

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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.108.635	4,0%	3.108.635
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.636.409	4,0%	7.636.409
Obligaciones por prepago								(89.536)		(89.536)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		10.655.508		10.655.508

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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\$		
						2023	2022		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	64.251	26.413	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	506.161	541.151	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	59.376	142.890	Cumple	

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 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.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Domínguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Domínguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$506.160.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	856
Saldo Insoluto Total	31.751.094	3.321.290
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.816	4.382
Tasa de Originacion	10,39%	10,19%
Plazo Transcurrido	19	213
Plazo Remanente	212	25
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	14,74%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	856

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	31.749.218	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.187.300	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.655.521	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	662.208	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.692.311	1.196.826	230	86	222	24	4,00%
BSECS-10F	4.157.198	7.862.865	565	565	222	24	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-10B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-10C	A	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-10D	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-10E	BB	AAA	B	AA
BSECS-10F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	3.946.027	3.868.843	3.624.782	3.576.294	3.452.829	3.318.842	3.168.116	3.099.099	2.882.189	2.775.463	2.683.600	2.593.172	2.485.747
1 cuota en mora	520.901	422.379	525.794	458.690	509.459	484.369	479.623	473.737	530.098	449.492	414.432	374.221	351.522
2 cuota en mora	339.603	370.432	337.873	336.439	293.138	301.305	319.700	268.305	279.526	288.245	274.007	267.054	253.773
3 cuota en mora	128.836	93.004	138.181	104.224	79.060	103.636	75.345	107.241	96.057	107.719	96.940	102.642	104.261
4 cuota en mora	8.351	47.973	32.227	28.843	42.565	13.060	43.375	26.672	35.355	42.271	55.736	34.950	24.870
5 cuota en mora	18.910	4.010	11.515	26.010	16.629	31.565	12.692	-	4.783	24.171	-	25.201	31.455
6 y mas cuotas en mora(1)	90.134	93.335	88.957	80.900	82.960	84.100	101.244	94.917	84.100	77.258	79.796	63.756	69.679
Activos en liquidación	23.578	23.578	23.578	23.578	23.578	23.578	15.217	15.217	15.217	15.217	15.217	15.217	15.217
TOTAL	5.052.761	4.899.975	4.759.329	4.611.399	4.476.640	4.336.877	4.200.094	4.069.970	3.912.107	3.764.618	3.604.511	3.460.996	3.321.307

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	78,10%	78,96%	76,16%	77,55%	77,13%	76,53%	75,43%	76,15%	73,67%	73,72%	74,45%	74,93%	74,84%
1 cuota en mora	10,31%	8,62%	11,05%	9,95%	11,38%	11,17%	11,42%	11,64%	13,55%	11,94%	11,50%	10,81%	10,58%
2 cuota en mora	6,72%	7,56%	7,10%	7,30%	6,55%	6,95%	7,61%	6,59%	7,15%	7,66%	7,60%	7,72%	7,64%
3 cuota en mora	2,55%	1,90%	2,90%	2,26%	1,77%	2,39%	1,79%	2,63%	2,46%	2,86%	2,69%	2,97%	3,14%
4 cuota en mora	0,17%	0,98%	0,68%	0,63%	0,95%	0,30%	1,03%	0,66%	0,90%	1,12%	1,55%	1,01%	0,75%
5 cuota en mora	0,37%	0,08%	0,24%	0,56%	0,37%	0,73%	0,30%	0,00%	0,12%	0,64%	0,00%	0,73%	0,95%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,78%	1,90%	1,87%	1,75%	1,85%	1,94%	2,41%	2,33%	2,15%	2,05%	2,21%	1,84%	2,10%
Activos en liquidación	0,47%	0,48%	0,50%	0,51%	0,53%	0,54%	0,36%	0,37%	0,39%	0,40%	0,42%	0,44%	0,46%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	709	710	684	696	693	683	672	673	653	645	647	646	642
1 cuota en mora	87	78	98	85	94	96	96	99	113	104	100	93	91
2 cuota en mora	61	65	62	65	59	62	67	60	60	67	61	66	65
3 cuota en mora	23	18	26	19	15	19	16	21	22	22	26	23	26
4 cuota en mora	1	7	5	5	8	3	8	7	8	10	11	10	7
5 cuota en mora	3	1	2	4	3	5	3	0	1	5	0	5	8
6 y mas cuotas en mora(1)	17	18	18	17	17	18	21	21	19	18	19	16	17
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	901	897	895	891	889	886	883	881	876	871	864	859	856

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Al día	78,69%	79,15%	76,42%	78,11%	77,95%	77,09%	76,10%	76,39%	74,54%	74,05%	74,88%	75,20%	75,00%
1 cuota en mora	9,66%	8,70%	10,95%	9,54%	10,57%	10,84%	10,87%	11,24%	12,90%	11,94%	11,57%	10,83%	10,63%
2 cuota en mora	6,77%	7,25%	6,93%	7,30%	6,64%	7,00%	7,59%	6,81%	6,85%	7,69%	7,06%	7,68%	7,59%
3 cuota en mora	2,55%	2,01%	2,91%	2,13%	1,69%	2,14%	1,81%	2,38%	2,51%	2,53%	3,01%	2,68%	3,04%
4 cuota en mora	0,11%	0,78%	0,56%	0,56%	0,90%	0,34%	0,91%	0,79%	0,91%	1,15%	1,27%	1,16%	0,82%
5 cuota en mora	0,33%	0,11%	0,22%	0,45%	0,34%	0,56%	0,34%	0,00%	0,11%	0,57%	0,00%	0,58%	0,93%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,89%	2,01%	2,01%	1,91%	1,91%	2,03%	2,38%	2,38%	2,17%	2,07%	2,20%	1,86%	1,99%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,12%	0,12%	0,12%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 21,90% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,32%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2023 estos indicadores son 25,16% y 3,79% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	14.605	26.084	15.783	22.368	8.940	13.355	9.676	2.575	24.906	18.983	31.124	14.532	10.559
Total Prepagos	6.549	26.084	15.783	22.368	8.940	13.355	9.676	2.575	24.906	18.983	31.124	14.532	10.559
Prepagos Acumulados	5.629.538	5.655.622	5.671.404	5.693.772	5.702.712	5.716.067	5.725.742	5.728.317	5.753.224	5.772.207	5.803.331	5.817.863	5.828.421

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

Prepago	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,03%	0,04%	0,03%	0,01%	0,08%	0,06%	0,10%	0,05%	0,03%
Total Prepagos	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,03%	0,04%	0,03%	0,01%	0,08%	0,06%	0,14%	0,05%	0,03%
Prepagos Acumulados	17,73%	17,81%	17,86%	17,93%	17,96%	18,00%	18,03%	18,04%	18,12%	18,18%	18,28%	18,32%	18,36%

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	4	2	4	2	3	2	1	5	5	7	5	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	7	5	3
Prepagos Acumulados	452	455	457	461	463	465	469	474	479	481	488	493	496

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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%
Prepagos Totales	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%	0,06%	0,29%	0,29%	0,41%	0,29%	0,17%
Total Prepagos	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%	0,06%	0,29%	0,29%	0,41%	0,29%	0,17%
Prepagos Acumulados	26,36%	26,53%	26,65%	26,88%	27,00%	27,11%	27,35%	27,64%	27,93%	28,05%	28,45%	28,75%	28,92%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Tasa de Originación	10,95%	9,21%	9,22%	10,05%	10,77%	10,32%	9,73%	11,55%	10,15%	10,42%	10,29%	10,20%	10,80%
Plazo Transcurrido	210	203	202	212	217	205	210	209	205	209	212	212	209
Plazo Remanente	28	35	36	26	21	33	28	29	33	29	26	26	28

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

A diciembre de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 17,73% y a diciembre de 2023 fue de 18,36%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	3,50%	2,22%	2,16%	1,98%	1,75%	1,75%	1,57%	1,52%	1,34%	1,28%	1,17%	1,22%	1,22%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Activos Liquidados	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo). A diciembre 2022 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,05% y a diciembre 2023 llego a un 0,26%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

**I.7. Antecedentes del activo**

**I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,21%	10,21%	10,21%	10,21%	10,20%	10,19%	
Relación Deuda/Garantía	21,25%	20,73%	20,20%	19,69%	19,16%	18,62%	18,10%	17,57%	16,98%	16,42%	15,85%	15,31%	14,74%	
Plazo Transcurrido	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	
Plazo Remanente	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 14,74% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	10.638.195	10.202.462	10.202.462	10.202.462	9.770.777	9.770.777	9.770.777	9.398.501	9.398.501	9.398.501	9.059.691	9.059.691	9.059.691
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	11.010.426	10.235.970	10.269.478	10.302.986	9.802.866	9.834.957	9.867.048	9.429.372	9.460.240	9.491.108	9.089.466	9.119.222	9.148.977

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,81	63,81	63,81	63,81	63,75	63,69
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,47	0,48	0,47	0,45	0,46	0,44	0,43	0,43	0,42	0,40	0,40	0,38	0,37
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,48	0,48	0,47	0,46	0,46	0,45	0,44	0,44	0,42	0,41	0,41	0,39	0,38
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,38	0,38	0,36	0,36	0,36	0,34	0,33	0,33	0,31	0,30	0,30	0,30	0,28

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,28 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,38 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a diciembre de 2022 eran 0,30 y 0,41 respectivamente. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	123.762	115.311	100.500	115.349	109.642	111.483	106.767	105.884	108.678	93.088	108.487	105.414	99.681
Ingresos deudores morosos	54.037	45.804	38.631	60.958	55.867	49.495	44.095	52.458	54.815	46.538	65.761	63.581	47.283
Ingresos por prepago	15.300	19.202	20.075	29.936	9.406	13.492	6.832	5.422	17.389	10.853	40.391	20.581	-

**I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Gastos	37.698	10.867	16.727	5.621	73.009	4.372	35.955	41.017	21.093	14.059	24.516	12.932		61.748
pago ordinario de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Pago ordinario de interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
pago extra. pref	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
intereses subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
capital subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Prepagos Subordinados	0	538.342	0	0	528.249	0	0	469.119	0	0	427.917	0		0

**I.10.3 Análisis**

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

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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



*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-13)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', with a stylized flourish at the end.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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	31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible		579.453	472.057
11.020	Valores negociables		73.143	169.557
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.925.645	1.845.430
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.929.601	1.845.430
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(3.956)	-
11.200	Otros activos circulantes		319.960	332.790
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.898.201</b>	<b>2.819.834</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.939.998	6.613.692
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.939.998	6.613.692
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		162.625	203.137
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>5.102.623</b>	<b>6.816.829</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.000.824</b>	<b>9.636.663</b>
	<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		25.730	13.128
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		11.497	8.278
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.642	1.641
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.341	72.759
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		49.344	15.929
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	109.683
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>177.655</b>	<b>222.668</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.910.990	11.132.871
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.910.990</b>	<b>11.132.871</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.718.876)	(1.408.181)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.718.876)	(1.408.181)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(368.945)	(310.695)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(2.087.821)</b>	<b>(1.718.876)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.000.824</b>	<b>9.636.663</b>

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	411.427	559.834	
35.120	Intereses por inversiones	20.281	15.755	
35.130	Reajustes por activos securitizados	370.219	1.255.629	
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	121	34.888	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>802.048</b>	<b>1.866.106</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(108.014)	(118.818)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.553)	(23.164)	
35.220	Remuneración por auditoría externa	(1.919)	(1.876)	
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.371)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(7.113)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(475.400)	(566.250)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(495.957)	(1.574.096)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(4.146)	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(23.570)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(42.457)	(45.900)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(126.152)	(97.871)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.288.621)</b>	<b>(2.461.029)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	117.628	284.228	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(368.945)</b>	<b>(310.695)</b>	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontable en un 4,8%.

**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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

déficits acumulados al 31 de diciembre 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	4,8	13,3

**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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre 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 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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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\$ 3.956 por el periodo terminado al 31 de diciembre de 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 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 25.730 (M\$ 13.128 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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.

**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.

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	16.615	55.618
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	22.286	63.308
Déficit acumulados	IPC	78.727	165.302
Totales		117.628	284.228

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	73.143	169.557
Total		73.143	169.557

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	211	207	56.889	55.427
4 o más	42	34	85.078	86.022
Totales	253	241	141.967 (a)	141.449 (a)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 874 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (909 al 31 de diciembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 9,99 % 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 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 41 meses (53 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	1.826.972	1.719.654	4.677.256	6.162.934	6.504.228	7.882.588	9,99
Aj. Tasa valorización	102.629	125.776	262.742	450.758	365.371	576.534	5,74
Prov. Activos securitizados	(3.956)	-	-	-	(3.956)	-	
<b>Totales</b>	<b>1.925.645</b>	<b>1.845.430</b>	<b>4.939.998</b>	<b>6.613.692</b>	<b>6.865.643</b>	<b>8.459.122</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	153.418	164.713
Activos securitizados en mora (b)	141.967	141.449
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	8.246	-
Otros (d)	16.329	26.628
<b>Totales</b>	<b>319.960</b>	<b>332.790</b>

- (a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.
- (c) Son aquellas cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.
- (d) Se registran los anticipos de proveedores.

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

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

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(42.457)	162.625	(45.900)	203.137
<b>Totales</b>		<b>(42.457)</b>	<b>162.625</b>	<b>(45.900)</b>	<b>203.137</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	19.292	6.689
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	25.730	13.128

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro (a)	20.795	15.882
Otros (b)	28.549	47
Totales	49.344	15.929

- (a) Corresponde a los seguros contratados por los leasings habitacionales.
- (b) Corresponde a un siniestro (seguro) por devolver al deudor.

**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<sup>a</sup> 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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022		
582-27-04-09	BSECS-13A	-		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	182.442	nacional	
Obligaciones por prepago										-	(72.759)	
Total porción corto plazo										-	109.683	
Bonos largo plazo												
582-27-04-09	BSECS-13A	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13B	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	12.129	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13C	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	1.280.579	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13D	9.466		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	352.101	606.602	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13E	46.571		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.732.275	1.658.008	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13F	212.788		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.914.956	7.575.553	nacional	
Obligaciones por prepago										(88.341)	-	
Total largo plazo										9.910.991	11.132.871	

Los Bonos serie 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 2023 y 2022

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.640.149)	-	(1.185.953)	-
Revalorización de excedentes	(78.727)	-	(157.732)	-
Déficit del ejercicio	-	(368.945)	-	(296.465)
Saldo final	(1.718.876)	(368.945)	(1.343.685)	(296.465)
Saldo actualizado	-	-	(1.408.181)	(310.695)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Otros ingresos percibidos de la admn. de fondos para la vivienda (a)	45	-
Ventas de viviendas (b)	-	34.888
Otros (c)	76	-
Totales	121	34.888

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

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

(c) Corresponde a devoluciones de gastos judiciales.

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	M\$
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(2.278)	(5.563)
Otros gastos (a)	(123.874)	(92.308)
Totales	(126.152)	(97.871)

(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 2023 y 2022

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

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

		M\$	M\$
Gastos devengados		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(81.485)	(90.936)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(27.882)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.113)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.371)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.876)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.553)	(23.164)
Totales		(144.509)	(153.342)

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	579.453	472.057
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	73.143	169.557
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.929.601	1.845.430
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.956)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	319.960	332.790
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.939.998	6.613.692
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	162.625	203.137
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	968.600	974.404
	\$REAJUSTABLES	7.032.224	8.662.259
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.000.824</b>	<b>9.636.663</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	25.730	13.128
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.497	8.278
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.641
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.341	72.759
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	49.344	15.929
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	109.683
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	137.685	88.688
	\$REAJUSTABLES	39.970	133.980
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>177.655</b>	<b>222.668</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

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-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	352.101	4,5%	-	-	-	-	-	-	352.101
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	1.732.275	4,5%	-	-	-	-	-	-	1.732.275
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	7.914.956	4,5%	-	-	-	-	-	-	7.914.956
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(88.341)	-	-	-	-	-	-	-	(88.341)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>9.910.991</b>								<b>9.910.991</b>

2022

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-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	12.129	4,5%	12.129
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.280.579	4,5%	1.280.579
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	606.602	4,5%	606.602
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.008	4,5%	1.658.008
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.575.553	4,5%	7.575.553
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>11.132.871</b>		<b>11.132.871</b>

**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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 23 - 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 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2023	Contable M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	58.126	20.935	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	521.327	451.122	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	73.143	169.557	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 26 - Hechos Relevantes (continuación)**

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como

Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$521.326.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 13**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente dándole término a este, cumplir con compromiso con las series subordinadas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). La morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados.

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

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13**

**11.1 Composición de la cartera**

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	874
Saldo Insoluto Total	27.597.759	6.470.145
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.075	9.658
Tasa de Originacion	9,25%	9,20%
Plazo Transcurrido	26	197
Plazo Remanente	207	41
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	24,73%

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

**II.**

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	874

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

**I.2 Emisión Patrimonio Separado**

**Información relacionada a la emisión**

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	27.592.020	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.655.521	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	698.998	TERMINADO	95	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13D	331.104	348.236	45	45	222	54	4,50%
BSECS-13E	905.018	1.713.321	123	123	222	54	4,50%
BSECS-13F	4.135.124	7.828.346	562	562	222	54	4,50%

**Información de la Clasificación de Riesgo**

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-13B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-13C	AA-	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-13D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	AAA
BSECS-13F	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 EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	5.765.408	5.789.726	5.483.233	5.501.665	5.341.447	5.228.430	5.195.283	5.109.895	4.940.406	4.855.460	4.646.081	4.650.837	4.546.650	
1 cuota en mora	940.998	872.938	956.560	847.811	960.901	1.057.326	784.827	909.470	1.025.099	870.951	982.571	818.747	937.246	
2 cuota en mora	741.453	679.720	609.636	707.055	646.058	577.299	688.844	575.753	543.931	641.533	600.145	630.386	546.432	
3 cuota en mora	113.679	156.943	289.606	137.077	140.094	139.873	220.920	176.883	151.719	178.392	186.859	199.362	144.766	
4 cuota en mora	88.405	43.411	78.361	87.044	78.067	54.779	83.438	69.937	80.201	87.559	54.321	54.963	70.415	
5 cuota en mora	9.896	29.395	21.779	47.605	30.682	35.391	18.615	39.953	35.833	30.130	66.087	49.960	49.261	
6 y mas cuotas en mora(1)	179.054	157.826	175.964	179.790	200.355	185.014	187.074	169.194	155.030	154.295	165.778	196.382	175.375	
Activos en liquidación	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	74.965	74.965	74.965	74.965	74.965	
TOTAL	7.838.893	7.729.960	7.615.140	7.508.046	7.397.605	7.278.113	7.179.002	7.051.086	6.932.219	6.818.319	6.701.842	6.600.637	6.470.145	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	73,55%	74,90%	72,00%	73,28%	72,21%	71,84%	72,37%	72,47%	71,27%	71,21%	69,33%	70,46%	70,27%	
1 cuota en mora	12,00%	11,29%	12,56%	11,29%	12,99%	14,53%	10,93%	12,90%	14,79%	12,77%	14,66%	12,40%	14,49%	
2 cuota en mora	9,46%	8,79%	8,01%	9,42%	8,73%	7,93%	9,60%	8,17%	7,85%	9,41%	8,95%	9,55%	8,45%	
3 cuota en mora	1,45%	2,03%	3,80%	1,83%	1,89%	1,92%	3,08%	2,51%	2,19%	2,62%	2,79%	3,02%	2,24%	
4 cuota en mora	1,13%	0,56%	1,03%	1,16%	1,06%	0,75%	1,16%	0,99%	1,16%	1,28%	0,81%	0,83%	1,09%	
5 cuota en mora	0,13%	0,38%	0,29%	0,63%	0,41%	0,49%	0,26%	0,57%	0,52%	0,44%	0,99%	0,76%	0,76%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,28%	2,04%	2,31%	2,39%	2,71%	2,54%	2,61%	2,40%	2,24%	2,26%	2,47%	2,98%	2,71%	
Activos en liquidación	1,03%	1,04%	1,06%	1,07%	1,09%	1,11%	1,12%	1,14%	1,08%	1,10%	1,12%	1,14%	1,16%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	668	679	649	654	643	641	641	645	634	631	618	623	621	
1 cuota en mora	110	102	115	107	122	131	100	113	127	109	122	106	118	
2 cuota en mora	83	77	69	81	74	67	86	71	68	82	80	83	74	
3 cuota en mora	14	20	31	17	18	18	26	20	19	21	20	25	19	
4 cuota en mora	10	7	11	11	11	8	11	10	9	11	7	8	9	
5 cuota en mora	2	3	3	5	5	6	3	6	5	4	7	6	7	
6 y mas cuotas en mora(1)	22	19	21	22	22	21	23	21	20	21	23	26	26	
Activos en liquidación	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	
TOTAL	909	907	899	897	895	892	890	886	882	879	877	877	874	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	73,49%	74,86%	72,19%	72,91%	71,84%	71,86%	72,02%	72,80%	71,88%	71,79%	70,47%	71,04%	71,05%	
1 cuota en mora	12,10%	11,25%	12,79%	11,93%	13,63%	14,69%	11,24%	12,75%	14,40%	12,40%	13,91%	12,09%	13,50%	
2 cuota en mora	9,13%	8,49%	7,68%	9,03%	8,27%	7,51%	9,66%	8,01%	7,71%	9,33%	9,12%	9,46%	8,47%	
3 cuota en mora	1,54%	2,21%	3,45%	1,90%	2,01%	2,02%	2,92%	2,26%	2,15%	2,39%	2,28%	2,85%	2,17%	
4 cuota en mora	1,10%	0,77%	1,22%	1,23%	1,23%	0,90%	1,24%	1,13%	1,02%	1,25%	0,80%	0,91%	1,03%	
5 cuota en mora	0,22%	0,33%	0,33%	0,56%	0,56%	0,67%	0,34%	0,68%	0,57%	0,46%	0,80%	0,68%	0,80%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,42%	2,09%	2,34%	2,45%	2,46%	2,35%	2,58%	2,37%	2,27%	2,39%	2,62%	2,96%	2,97%	
Activos en liquidación	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 26,45% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,54%. A diciembre de 2023 la mora total era de 29,73% y la de 4 y más de 4,56%. La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	33.957	10.669	16.261	9.050	12.251	20.749	-	28.512	12.508	13.612	15.776	9.337	-	
Total Prepagos	1.251	10.669	16.261	9.050	12.251	20.749	-	28.512	12.508	13.612	15.776	9.337	-	
Prepagos Acumulados	4.173.748	4.184.417	4.200.678	4.209.728	4.221.979	4.242.728	4.242.728	4.271.240	4.283.749	4.297.361	4.313.136	4.322.473	4.322.473	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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%	
Prepagos Totales	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	0,06%	0,03%	0,00%	
Total Prepagos	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	0,06%	0,03%	0,00%	
Prepagos Acumulados	15,32%	15,36%	15,42%	15,45%	15,50%	15,58%	15,58%	15,68%	15,73%	15,78%	15,83%	15,87%	15,87%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5	1	3	1	2	3	-	4	2	2	2	2	-	
Total Prepagos	1	1	3	1	2	3	-	4	2	2	2	2	-	
Prepagos Acumulados	368	369	372	373	375	378	378	382	384	386	388	390	390	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,00%	
Total Prepagos	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,00%	
Prepagos Acumulados	25,15%	25,22%	25,43%	25,50%	25,63%	25,84%	25,84%	26,11%	26,25%	26,38%	26,52%	26,66%	26,66%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Tasa de Originación	9,95%	8,49%	9,10%	8,39%	8,31%	9,60%	0,00%	9,87%	9,75%	9,39%	8,58%	10,51%	0,00%	
Plazo Transcurrido	182	173	186	182	185	184	-	211	194	191	187	191	-	
Plazo Remanente	56	65	51	56	53	54	-	27	44	47	50	47	-	

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

A diciembre de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 15,32% y a diciembre de 2023 llega a un 15,87%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Prevemos que, si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	617.550	398.169	392.979	368.817	363.991	323.814	303.767	268.274	232.632	199.847	197.284	502.396	491.138	
Activos en Proceso de	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	74.965	74.965	74.965	74.965	74.965	
Activos Liquidados	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.772.091	1.772.091	1.772.091	1.772.091	1.772.091	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	2,24%	1,44%	1,42%	1,34%	1,32%	1,17%	1,10%	0,97%	0,84%	0,72%	0,71%	1,82%	1,78%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	
Activos Liquidados	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	73	48	48	45	45	42	39	35	30	27	27	67	66	
Activos en Proceso de Liquidacion	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	
Activos Liquidados	102	102	102	102	102	102	102	102	103	103	103	103	103	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	4,99%	3,28%	3,28%	3,08%	3,08%	2,87%	2,67%	2,39%	2,05%	1,85%	1,85%	4,58%	4,51%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidado	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	

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

Los activos en proceso judicial están en 2,24% al cierre de diciembre de 2022 y 1,78% a diciembre de 2023, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,20%	9,20%	9,21%	9,20%	9,20%	
Relación Deuda/Garantía	29,36%	28,98%	28,77%	28,36%	27,99%	27,61%	29,43%	26,80%	26,44%	26,07%	25,68%	25,24%	24,73%	
Plazo Transcurrido	184	185	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	
Plazo Remanente	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 24,73% y a diciembre de 2022 terminó en 29,36%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saklo Insoluto preferente	180.408	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saklo Insoluto Total	11.189.347	11.118.612	11.118.612	11.118.612	10.655.710	10.655.710	10.655.710	10.126.096	10.126.096	10.126.096	9.889.903	9.889.903	9.889.903	
Valor Par Preferente	186.948	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	
Valor Par Total	11.594.782	10.902.601	10.942.665	10.982.729	10.694.972	10.734.274	10.773.575	10.163.435	10.200.783	10.238.131	9.926.377	9.962.854	9.999.331	

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,04	2,04	2,05	2,05	2,04
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,04	2,04	2,05	2,05	2,04
Razón Activos/Pasivos Preferentes	43,45	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,70	0,68	0,68	0,69	0,68	0,67	0,70	0,68	0,67	0,68	0,67	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	43,86	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	32,37	0,52	0,50	0,50	0,51	0,50	0,50	0,50	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,47 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,66. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	109.181	101.317	92.003	102.661	96.981	98.270	93.495	97.732	98.613	88.786	96.389	95.418	90.572
Ingresos deudores morosos	55.690	53.368	43.748	58.490	55.057	56.240	49.072	53.449	66.890	44.736	61.414	50.069	55.336
Ingresos por prepago	24.470	21.467	6.884	18.552	12.172	20.721	-	-	36.867	5.734	23.573	9.485	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	36.593	6.406	23.119	6.355	59.038	4.606	25.500	51.733	22.216	39.755	25.168	13.543	32.276
pago ordinario capital	-	179.678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	1.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	11.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	255.030	-	-	324.598	-	-	648.310	-	-	276.330	-	-

### **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					

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-14)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*





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

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

## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.

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.

### **Otra Información**

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.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible	1.583.691	1.485.738
11.020	Valores negociables	293.290	582.218
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	7.062.004	7.109.150
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	7.062.004	7.122.146
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(12.996)
11.200	Otros activos circulantes	1.626.164	1.497.621
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>10.565.149</b>	<b>10.674.727</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	74.864.425	78.485.567
13.110	Activo securitizado largo plazo	74.864.425	78.485.567
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)	(73.602)	(77.654)
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>74.790.823</b>	<b>78.407.913</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>85.355.972</b>	<b>89.082.640</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	165.068	126.442
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	24.233
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.378	4.379
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	275.902	224.673
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	155.810	108.630
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	15.755.396	5.352.526
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>16.357.108</b>	<b>5.841.586</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	68.876.777	82.840.545
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>68.876.777</b>	<b>82.840.545</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	400.509	567.157
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	400.509	567.157
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(278.422)	(166.648)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>122.087</b>	<b>400.509</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>85.355.972</b>	<b>89.082.640</b>

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)**

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el</b>	<b>01-01-2023</b>	<b>01-01-2022</b>
		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
35.110 Intereses por activos securitizados		3.560.178	3.829.377
35.120 Intereses por inversiones		60.509	80.377
35.130 Reajustes por activos securitizados		4.006.583	10.823.782
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		4.246	4.051
35.190 Otros ingresos		17.055	33.224
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>		<b>7.648.571</b>	<b>14.770.811</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210 Remuneración por administración y custodia de los activos		(685.775)	(681.536)
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo		(28.675)	(25.106)
35.220 Remuneración por auditoria externa		(1.919)	(1.746)
35.225 Remuneración banco pagador		(2.630)	(2.455)
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos		(18.044)	(17.693)
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización		(2.859.360)	(2.897.068)
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización		(4.094.342)	(11.034.833)
35.250 Provisiones sobre activos securitizados		12.996	(12.155)
35.260 Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías		(78.670)	-
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290 Otros gastos		(174.800)	(218.580)
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(7.931.219)</b>	<b>(14.891.172)</b>
35.300 Resultado neto por corrección monetaria		4.226	(46.287)
<b>23.200 DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(278.422)</b>	<b>(166.648)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

**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 \$36.789,36 y \$35.110,98 al 31 de diciembre 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 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 2023 y 2022

**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 ha constituido provisión al 31 de diciembre 2023 y 2022, por M\$ 0 y M\$ 12.996, 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\$ 165.068 (M\$ 126.442 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**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 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	9.624	16.510
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	12.946	3.779
Déficit acumulados	IPC	(18.344)	(66.576)
Totales		4.226	(46.287)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	\$	293.290	582.218
Total		293.290	582.218

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	340	473	108.765	156.660
4 o más	195	284	1.061.858	918.788
Totales	535	757	1.170.623 (a)	1.075.448 (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 2023 corresponden a 2.892 contratos (2.910 al 31 de diciembre de 2022), 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 210 (221 en 2022).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	5.451.463	5.421.703	65.707.963	68.314.225	71.159.426	73.735.928	8,98
Aj. Tasa valorización	1.610.541	1.700.443	9.156.462	10.171.342	10.767.003	11.871.785	4,88
Prov. Activos securitizados	-	(12.996)	-	-	-	(12.996)	
<b>Totales</b>	<b>7.062.004</b>	<b>7.109.150</b>	<b>74.864.425</b>	<b>78.485.567</b>	<b>81.926.429</b>	<b>85.594.717</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-14 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	237.434	288.045
Activos securitizados en mora (b)	1.170.623	1.075.448
Otros (c)	218.107	134.128
<b>Totales</b>	<b>1.626.164</b>	<b>1.497.621</b>

- 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 2023 y 2022

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

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	63.859	20.648
Administración maestra (b)	101.209	105.794
Totales	165.068	126.442

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Facturas por pagar	-	5.072
Banco Custodio	24.229	-
Seguro	129.496	102.970
Otros	2.085	588
Totales	155.810	108.630

**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 2023 y 2022

**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 2023 y 2022, 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\$ 2023	M\$ 2022	
866-06-09-17	BSECS-14A1	506.352	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	5.275.483	1.966.504	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	82.201	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	5.359.651	1.857.818	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	13.236	UF	2,5%	01-01-2043	trim.	trim.	5.396.164	1.752.877	nacional
Obligaciones por prepago								(275.902)	(224.673)	
Total porción corto plazo								15.755.396	5.352.526	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Bonos largo plazo									
866-06-09-17	BSECS-14A1	506.352	UF	3,3%	01-01-2043 trim.	trim.	13.504.702	18.075.935	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	82.201	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	3.053.919	3.054.496	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	13.236	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	491.741	491.835	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	10.025	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	372.447	372.518	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.683	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	248.286	248.333	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	55.541	UF	8,0%	01-01-2043 trim.	trim.	2.083.012	1.929.047	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	591.071	UF	3,3%	01-01-2043 trim.	trim.	16.562.689	21.293.911	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	124.979	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	4.643.201	4.644.077	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.891	UF	4,8%	01-01-2043 trim.	trim.	218.861	218.903	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.856	UF	4,8%	01-01-2043 trim.	trim.	143.257	143.285	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	7.283	UF	4,8%	01-01-2043 trim.	trim.	270.577	270.628	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	7.207	UF	8,0%	01-01-2043 trim.	trim.	270.291	250.312	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	703.393	UF	3,3%	01-01-2043 trim.	trim.	20.641.451	25.487.572	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	141582	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	5.256.862	5.257.855	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	9337	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	346.678	346.743	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	5187	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	192.591	192.627	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	5187	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	192.591	192.627	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	10332	UF	4,0%	01-01-2043 trim.	trim.	383.621	369.841	nacional
Total largo plazo							68.876.777	82.840.545	

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 F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, 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 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	382.165	-	477.653	-
Revalorización de excedentes	18.344	-	63.527	-
Déficit del ejercicio	-	(278.422)	-	(159.015)
Saldo final	400.509	(278.422)	541.180	(159.015)
Saldo actualizado	-	-	567.157	(166.648)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2023 y 2022, de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(55.354)	(57.665)
Seguros (a)	-	-
Banco Custodio (a)	(17.760)	(19.532)
Otros gastos (a)	(101.686)	(141.383)
Totales	(174.800)	(218.580)

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros (a)	17.055	33.224
Totales	17.055	33.224

(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 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14**

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

		M\$	
Gastos devengados		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(261.428)	(247.605)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(424.347)	(433.931)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(18.044)	(17.693)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.630)	(2.455)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.746)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(28.675)	(25.106)
<b>Totales</b>		<b>(737.043)</b>	<b>(728.536)</b>

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 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 diciembre 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 diciembre 2023 y 2022, 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 2023 y 2022

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.583.691	1.485.738
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	293.290	582.218
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	7.062.004	7.122.146
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(12.996)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.626.164	1.497.621
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	74.864.425	78.485.567
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TITULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	(73.602)	(77.654)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	3.503.145	3.552.581
	\$REAJUSTABLES	81.852.827	85.530.059
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>85.355.972</b>	<b>89.082.640</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	165.068	126.442
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	24.233
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.378	4.379
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	275.902	224.673
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	155.810	108.630
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	15.755.396	5.352.526
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	431.712	333.303
	\$REAJUSTABLES	15.925.396	5.508.283
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>16.357.108</b>	<b>5.841.586</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**c) 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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$REAJUSTABLES	5.275.483	3,3%	2.996.050	3,3%	5.699.641	3,3%	4.809.011	3,3%	18.780.185
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.053.919	4,0%	3.053.919
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	491.741	4,0%	491.741
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	372.447	4,0%	372.447
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	248.286	4,0%	248.286
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.083.012	8,0%	2.083.012
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	5.359.651	3,3%	3.232.452	3,3%	6.169.378	3,3%	7.160.859	3,3%	21.922.340
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.643.201	4,0%	4.643.201
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	218.861	4,8%	218.861
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	143.257	4,8%	143.257
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	270.577	4,8%	270.577
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	270.291	8,0%	270.291
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	5.396.164	3,3%	3.390.652	3,3%	7.671.217	3,3%	9.579.582	4,8%	26.037.615
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.256.862	4,8%	5.256.862
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	346.678	4,8%	346.678
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	192.591	4,8%	192.591
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	192.591	4,8%	192.591
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	383.621	4,8%	383.621
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	(275.902)	-	-	-	-	-	-	-	(275.902)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>15.755.396</b>		<b>9.619.154</b>		<b>19.540.236</b>		<b>39.717.387</b>		<b>84.632.173</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	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$REAJUSTABLES	3.394.714	3,3%	3.074.732	3,3%	6.195.056	3,3%	5.411.433	3,3%	18.075.935
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.054.496	4,0%	3.054.496
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	491.835	4,0%	491.835
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	372.518	4,0%	372.518
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	248.333	4,0%	248.333
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.929.047	8,0%	1.929.047
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	3.543.126	3,3%	3.279.295	3,3%	6.310.680	3,3%	8.160.810	3,3%	21.293.911
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.644.077	4,0%	4.644.077
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	218.903	4,8%	218.903
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	143.285	4,8%	143.285
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	270.628	4,8%	270.628
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	250.312	8,0%	250.312
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	3.571.661	3,3%	3.399.548	3,3%	7.739.973	3,3%	10.776.390	4,8%	25.487.572
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.257.855	4,8%	5.257.855
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	346.743	4,8%	346.743
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	192.627	4,8%	192.627
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	192.627	4,8%	192.627
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	369.841	4,8%	369.841
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>10.509.501</b>		<b>9.753.575</b>		<b>20.245.709</b>		<b>42.331.760</b>		<b>82.840.545</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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		
						2023 M\$	2022 M\$		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	34.087	22.533	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.549.604	1.463.205	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	293.290	582.218	Cumple	

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como

Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)**

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.549.603.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 27 - Hechos Posteriores (Continuación)**

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

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

BSECS-14: 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. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

**1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14**

**II.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)**

	Inicio	Actual
Numero de Activos	449	1177
Saldo Insoluto Total	9.349.478	21.608.961
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.248	21.164
Tasa de Originacion	9,33%	9,47%
Plazo Transcurrido	31	74
Plazo Remanente	207	162
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	46,60%

**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	449	1177

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
 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 total**

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	26.157.235	18.628.366	1422	1378	303	228	3,30%
BSECS-14B1	2.795.991	3.024.122	760	760	303	228	4,00%
BSECS-14C1	441.472	486.944	120	120	303	228	4,00%
BSECS-14D1	331.104	368.813	90	90	303	228	4,00%
BSECS-14E1	220.736	245.863	60	60	303	228	4,00%
BSECS-14F1	1.287.628	2.043.318	350	350	303	228	8,00%
BSECS-14A2	27.812.756	21.745.124	1512	1467	288	228	3,30%
BSECS-14B2	4.377.934	4.597.897	1190	1190	288	228	4,00%
BSECS-14C2	202.341	216.726	55	55	288	228	4,00%
BSECS-14D2	132.442	141.860	36	36	288	228	4,00%
BSECS-14E2	250.168	267.937	68	68	288	228	4,00%
BSECS-14F2	183.947	265.141	50	50	288	228	8,00%
BSECS-14A3	30.719.116	25.877.378	1670	1642	276	228	3,30%
BSECS-14B3	5.113.721	5.208.711	1390	1390	276	228	4,00%
BSECS-14C3	331.104	343.502	90	90	276	228	4,00%
BSECS-14D3	183.947	190.826	50	50	276	228	4,00%
BSECS-14E3	183.947	190.826	50	50	276	228	4,00%
BSECS-14F3	331.104	380.108	90	90	276	228	8,00%



## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	C	C	C	C

## I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosid:	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	16.728.158	14.379.354	14.416.644	15.630.261	15.537.454	15.696.081	15.866.188	15.875.048	15.723.560	15.613.398	15.346.183	15.229.039	15.339.382
1 cuota en mora	2.137.579	3.890.998	3.711.813	2.674.380	2.846.128	2.630.404	2.597.201	2.837.772	2.538.139	2.712.337	2.862.662	2.725.425	2.562.592
2 cuota en mora	972.310	1.287.243	1.317.648	1.301.462	1.020.586	1.074.291	1.119.888	942.044	1.357.591	947.788	1.010.420	1.132.372	1.015.818
3 cuota en mora	548.930	549.356	596.823	437.403	562.845	442.138	408.800	352.234	382.191	507.382	450.924	487.832	465.883
4 cuota en mora	454.110	311.340	287.751	326.192	353.280	463.832	230.293	178.364	89.661	262.069	247.322	218.061	291.737
5 cuota en mora	274.717	447.430	246.917	155.734	203.346	218.652	145.567	70.527	165.131	55.724	119.802	153.828	116.070
6 y mas cuotas en mora(1)	1.591.137	1.728.375	1.932.465	1.911.874	1.796.374	1.701.020	1.760.080	1.785.940	1.710.623	1.763.562	1.745.790	1.760.184	1.817.479
Activos en liquidación	163.574	183.771	195.563	195.563	195.563	195.563	195.563	164.020	144.157	144.157	123.818	123.818	123.818
TOTAL	22.706.939	22.594.097	22.510.060	22.437.306	22.320.013	22.226.417	22.128.019	22.041.930	21.966.896	21.862.261	21.783.103	21.706.740	21.608.961

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	73,67%	63,64%	64,05%	69,66%	69,61%	70,62%	71,70%	72,02%	71,58%	71,42%	70,45%	70,16%	70,99%
1 cuota en mora	9,41%	17,22%	16,49%	11,92%	12,75%	11,83%	11,74%	12,87%	11,55%	12,41%	13,14%	12,56%	11,86%
2 cuota en mora	4,28%	5,70%	5,85%	5,80%	4,57%	4,83%	5,06%	4,27%	6,18%	4,34%	4,64%	5,22%	4,70%
3 cuota en mora	2,42%	2,43%	2,65%	1,95%	2,52%	1,99%	1,85%	1,60%	1,74%	2,32%	2,07%	2,25%	2,16%
4 cuota en mora	2,00%	1,38%	1,28%	1,45%	1,58%	2,09%	1,04%	0,81%	0,41%	1,20%	1,14%	1,00%	1,35%
5 cuota en mora	1,21%	1,98%	1,10%	0,69%	0,91%	0,98%	0,66%	0,32%	0,75%	0,25%	0,55%	0,71%	0,54%
6 y mas cuotas en mora(1)	7,01%	7,65%	8,58%	8,52%	8,05%	7,65%	7,95%	8,10%	7,79%	8,07%	8,01%	8,11%	8,41%
Activos en liquidación	0,72%	0,81%	0,87%	0,87%	0,88%	0,88%	0,88%	0,74%	0,66%	0,66%	0,57%	0,57%	0,57%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### **I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos**

#### **Morosidad sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	882	756	768	833	835	845	857	861	854	849	837	836	848	
1 cuota en mora	114	211	192	137	143	130	131	142	133	142	153	145	132	
2 cuota en mora	48	65	68	69	52	57	56	47	67	51	51	57	53	
3 cuota en mora	27	26	31	22	31	25	21	19	18	25	25	26	25	
4 cuota en mora	25	19	16	21	21	25	15	13	8	14	12	12	16	
5 cuota en mora	14	24	16	10	12	13	10	5	11	4	6	8	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	80	87	96	95	90	88	91	94	90	94	94	94	97	
Activos en liquidación	8	10	10	10	10	10	10	9	8	8	7	7	7	
TOTAL	1.190	1.188	1.187	1.187	1.184	1.183	1.181	1.181	1.181	1.179	1.178	1.178	1177	

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

#### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	74,12%	63,64%	64,70%	70,18%	70,52%	71,43%	72,57%	72,90%	72,31%	72,01%	71,05%	70,97%	72,05%	
1 cuota en mora	9,58%	17,76%	16,18%	11,54%	12,08%	10,99%	11,09%	12,02%	11,26%	12,04%	12,99%	12,31%	11,21%	
2 cuota en mora	4,03%	5,47%	5,73%	5,81%	4,39%	4,82%	4,74%	3,98%	5,67%	4,33%	4,33%	4,84%	4,50%	
3 cuota en mora	2,27%	2,19%	2,61%	1,85%	2,62%	2,11%	1,78%	1,61%	1,52%	2,12%	2,12%	2,21%	2,12%	
4 cuota en mora	2,10%	1,60%	1,35%	1,77%	1,77%	2,11%	1,27%	1,10%	0,68%	1,19%	1,02%	1,02%	1,36%	
5 cuota en mora	1,18%	2,02%	1,35%	0,84%	1,01%	1,10%	0,85%	0,42%	0,93%	0,34%	0,51%	0,68%	0,51%	
6 y mas cuotas en mora(1)	6,72%	7,32%	8,09%	8,00%	7,60%	7,44%	7,71%	7,96%	7,62%	7,97%	7,98%	7,98%	8,24%	
Activos en liquidación	0,67%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,85%	0,85%	0,76%	0,68%	0,68%	0,59%	0,59%	0,59%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### **I.3.3 Análisis de Morosidad**

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2022 es de 26,33% y los de más de 4 dividendos morosos son de 10,22%. A diciembre de 2023 es de 29,01% y los de 4 y más es de 10,30%. Estos indicadores están dentro de los rangos esperados para las clasificaciones de riesgo que cada serie fue evaluada.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	18.785	20.803	-	-	44.000	20.050	24.355	27.162	-	29.031	42.124	-	-	20.835
Total Prepagos	18.785	20.803	-	-	44.000	20.050	24.355	27.162	-	29.031	42.124	-	-	20.835
Prepagos Acumulados	901.900	922.703	922.703	922.703	966.703	986.753	1.011.108	1.038.269	1.038.269	1.067.300	1.109.424	1.109.424	1.130.259	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,07%	0,08%	0,00%	0,00%	0,16%	0,07%	0,09%	0,10%	0,00%	0,11%	0,15%	0,00%	-	0,08%
Total Prepagos	0,07%	0,08%	0,00%	0,00%	0,16%	0,07%	0,09%	0,10%	0,00%	0,11%	0,15%	0,00%	-	0,08%
Prepagos Acumulados	3,31%	3,39%	3,39%	3,39%	3,55%	3,62%	3,71%	3,81%	3,81%	3,92%	4,07%	4,07%	-	4,15%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	1	-	-	3	1	2	1	-	2	2	-	-	1
Total Prepagos	1	1	-	-	3	1	2	1	-	2	2	-	-	1
Prepagos Acumulados	1	2	2	2	5	6	8	9	9	11	13	13	-	14

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,07%	0,07%	0,00%	0,00%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,00%	0,14%	0,14%	0,00%	-	0,07%
Total Prepagos	0,07%	0,07%	0,00%	0,00%	0,21%	0,07%	0,14%	0,07%	0,00%	0,14%	0,14%	0,00%	-	0,07%
Prepagos Acumulados	3,76%	3,83%	3,83%	3,83%	4,03%	4,10%	4,24%	4,31%	4,31%	4,44%	4,58%	4,58%	-	4,65%

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

Activos Prepagados	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
	Tasa de Originación	9,50%	9,00%	0,00%	0,00%	9,02%	9,00%	9,36%	9,00%	0,00%	9,97%	8,50%	0,00%
Plazo Transcurrido	110	44	-	-	82	49	66	45	-	69	83	-	125
Plazo Remanente	130	136	-	-	121	191	146	195	-	111	13	-	115

### **I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizada**

El porcentaje de prepago acumulado en relación con el saldo insoluto es de 3,31% a diciembre 2022. A diciembre de 2023 el prepago ascendía a un 4,15%.

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

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	2.354.686	2.303.004	2.279.237	2.266.435	2.284.185	2.341.071	2.269.920	2.196.256	2.087.603	2.014.378	1.944.146	2.075.319	2.011.723
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	163.574	183.771	195.563	195.563	195.563	195.563	195.563	164.020	144.157	144.157	123.818	123.818	123.818
Activos Liquidados	60.486	60.486	60.486	60.486	60.486	60.486	60.486	92.029	111.891	111.891	132.231	132.231	132.231

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	25,19%	24,63%	24,38%	24,24%	24,43%	25,04%	24,28%	23,49%	22,33%	21,55%	20,79%	22,20%	21,52%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1,75%	1,97%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	2,09%	1,75%	1,54%	1,54%	1,32%	1,32%	1,32%	
Activos Liquidados	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,98%	1,20%	1,20%	1,41%	1,41%	1,41%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	118	114	113	113	118	122	121	118	112	108	105	111	108	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	8	10	10	10	10	10	10	9	8	8	7	7	7	
Activos Liquidados	3	3	3	3	3	3	3	4	5	5	6	6	6	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	26,28%	25,39%	25,17%	25,17%	26,28%	27,17%	26,95%	26,28%	24,94%	24,05%	23,39%	24,72%	24,05%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1,78%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,00%	1,78%	1,78%	1,56%	1,56%	1,56%	
Activos Liquidados	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,89%	1,11%	1,11%	1,34%	1,34%	1,34%	

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

Los activos en proceso judicial representan un 21,52% de los activos medidos sobre saldo insoluto a diciembre 2023, este mismo índice era de 25,19% a diciembre 2022.

## **I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%		9,47%
Relación Deuda/Garantía	48,45%	48,28%	48,13%	47,98%	47,84%	47,68%	47,54%	47,38%	47,22%	47,07%	46,93%	46,77%		46,60%
Plazo Transcurrido	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73		74
Plazo Remanente	173	172	171	170	170	169	168	167	166	165	164	163		162

## I.7.2 Análisis de los índices del activo

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2022 y 2023. Dada la madurez del patrimonio hay que seguir observando sus variables críticas. La relación deuda-garantía tiene una dirección esperada de acuerdo con los criterios de clasificación de riesgo y las propias de la Securizadora.

## I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	69.904.603	69.106.789	69.106.789	69.106.789	68.210.674	68.210.674	68.210.674	67.157.799	67.157.799	67.157.799	66.250.868	66.250.868	66.250.868
Saldo Insoluto Total	87.692.443	86.939.512	86.939.512	86.939.512	86.089.199	86.089.199	86.089.199	85.082.863	85.082.863	85.082.863	84.223.464	84.223.464	84.223.464
Valor Par Preferente	72.174.232	69.276.998	69.447.207	69.617.415	68.378.647	68.546.620	68.714.594	67.323.151	67.488.503	67.653.855	66.413.959	66.577.050	66.740.141
Valor Par Total	90.601.512	87.173.964	87.408.415	87.642.867	86.321.701	86.554.202	86.786.703	85.313.033	85.543.203	85.773.373	84.451.668	84.679.873	84.908.077

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Razón Tasas	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71
Razon Activos/Pasivos	0,32	0,33	0,33	0,32	0,33	0,33	0,32	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Razón Activos/Pasivos	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Razón Activos/Pasivos	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
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,24	0,21	0,21	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23	0,23	0,24

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	177.799	142.697	152.877	182.567	171.180	176.495	170.378	176.499	170.935	154.007	157.991	169.922	188.092
Ingresos deudores morosos	58.014	31.222	69.641	78.363	62.108	60.280	71.458	63.123	46.292	58.334	53.550	49.454	53.887
Ingresos por prepago	31.968	20.941	-	-	39.626	26.909	-	36.354	6.431	-	36.135	-	-

**I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	36.338	70.774	36.388	19.283	73.304	19.563	21.232	63.173	20.359	35.758	50.017	28.562	23.881
pago ordinario capital	-	903.337	-	-	766.706	-	-	-	-	-	902.253	-	-
pago ordinario interes	-	514.743	-	-	650.027	-	-	-	-	-	493.491	-	-
pago extra. pref	-	148.172	-	-	148.031	-	-	-	-	-	146.227	-	-
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 14**

#### **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. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.



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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	723	1715
Saldo Insoluto Total	16.834.705	49.285.601
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	33.532	35.481
Tasa de Originación	6,33%	5,66%
Plazo Transcurrido	43	70
Plazo Remanente	257	233
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	54,46%

#### 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. e Hipotecaria La Construcción S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	723	1715

Administrador Primario: Hipotecaria Security Principal S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
 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-14A1	26.157.235	18.628.366	1.422	1378	303	228	3,30%
BSECS-14B1	2.795.991	3.024.122	760	760	303	228	4,00%
BSECS-14C1	441.472	486.944	120	120	303	228	4,00%
BSECS-14D1	331.104	368.813	90	90	303	228	4,00%
BSECS-14E1	220.736	245.863	60	60	303	228	4,00%
BSECS-14F1	1.287.628	2.043.318	350	350	303	228	8,00%
BSECS-14A2	27.812.756	21.745.124	1.512	1467	288	228	3,30%
BSECS-14B2	4.377.934	4.597.897	1.190	1190	288	228	4,00%
BSECS-14C2	202.341	216.726	55	55	288	228	4,00%
BSECS-14D2	132.442	141.860	36	36	288	228	4,00%
BSECS-14E2	250.168	267.937	68	68	288	228	4,00%
BSECS-14F2	183.947	265.141	50	50	288	228	8,00%
BSECS-14A3	30.719.116	25.877.378	1.670	1642	276	228	3,30%
BSECS-14B3	5.113.721	5.208.711	1.390	1390	276	228	4,00%
BSECS-14C3	331.104	343.502	90	90	276	228	4,00%
BSECS-14D3	183.947	190.826	50	50	276	228	4,00%
BSECS-14E3	183.947	190.826	50	50	276	228	4,00%
BSECS-14F3	331.104	380.108	90	90	276	228	8,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusión 14.1 - 14.2 - 14.3)			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	36.821.909	33.212.809	33.132.494	35.114.218	35.418.717	35.706.739	35.367.241	35.750.167	35.166.992	36.334.363	36.108.958	35.048.813	35.194.714
1 cuota en mora	5.147.636	7.625.299	7.818.630	6.157.134	5.952.883	5.623.243	5.441.177	5.452.916	5.653.316	5.067.536	5.478.176	5.429.632	5.672.696
2 cuota en mora	2.543.620	2.793.386	2.461.405	2.770.817	2.334.727	2.441.059	2.835.198	2.120.096	2.555.051	2.661.864	2.182.929	2.857.410	2.273.954
3 cuota en mora	935.813	1.669.483	1.249.397	853.965	1.359.999	1.071.239	1.115.796	1.271.373	1.099.841	535.550	752.103	825.600	922.000
4 cuota en mora	973.044	551.349	1.210.951	633.265	626.376	629.053	649.526	755.136	803.570	532.640	463.058	687.543	708.125
5 cuota en mora	426.244	786.081	381.826	650.610	247.433	441.433	517.085	354.727	555.450	566.311	406.927	342.330	560.330
6 y más cuotas en mora(1)	3.889.642	4.029.580	4.259.545	4.203.117	4.311.511	4.206.732	4.060.815	4.048.904	3.783.040	3.757.317	4.000.686	4.049.515	3.953.782
Activos en liquidación	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	91.105	91.105	91.105	91.105	91.105	91.105
TOTAL	50.737.907	50.667.988	50.514.247	50.383.127	50.251.647	50.119.500	49.986.837	49.753.318	49.617.260	49.455.581	49.392.837	49.240.843	49.285.601

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	72,57%	65,55%	65,59%	69,69%	70,48%	71,24%	70,75%	71,85%	70,88%	73,47%	73,11%	71,18%	71,41%
1 cuota en mora	10,15%	15,05%	15,48%	12,22%	11,85%	11,22%	10,89%	10,96%	11,39%	10,25%	11,09%	11,03%	11,51%
2 cuota en mora	5,01%	5,51%	4,87%	5,50%	4,65%	4,87%	5,67%	4,26%	5,15%	5,38%	4,42%	5,80%	4,61%
3 cuota en mora	1,84%	3,29%	2,47%	1,69%	2,71%	2,14%	2,23%	2,56%	2,22%	1,08%	1,52%	1,68%	1,87%
4 cuota en mora	1,92%	1,09%	2,40%	1,26%	1,25%	1,26%	1,30%	1,52%	1,62%	1,08%	0,94%	1,40%	1,44%
5 cuota en mora	0,84%	1,55%	0,76%	1,29%	0,49%	0,88%	1,03%	0,71%	1,12%	1,15%	0,82%	0,70%	1,14%
6 y más cuotas en mora(1)	7,67%	7,95%	8,43%	8,34%	8,58%	8,39%	8,12%	8,14%	7,62%	7,60%	8,10%	8,22%	8,02%
Activos en liquidación	0,10%	0,10%	0,10%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,19%	0,18%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	1.271	1.160	1.145	1.218	1.226	1.235	1.234	1.253	1.238	1.264	1.248	1.227	1.224	
1 cuota en mora	166	246	261	203	198	186	174	169	170	167	188	178	192	
2 cuota en mora	83	95	85	91	80	90	100	79	94	94	79	100	81	
3 cuota en mora	35	55	47	33	47	38	43	45	43	25	33	39	46	
4 cuota en mora	33	22	39	26	26	25	25	28	30	25	18	26	27	
5 cuota en mora	19	26	16	24	13	16	18	15	21	20	22	13	22	
6 y más cuotas en mora(1)	113	117	126	124	129	129	125	126	118	117	125	129	123	
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	-	-	
TOTAL	1.720	1.721	1.719	1.719	1.719	1.719	1.719	1.715	1.714	1.712	1.713	1.712	1.715	

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	73,90%	67,40%	66,61%	70,86%	71,32%	71,84%	71,79%	73,06%	72,23%	73,83%	72,85%	71,67%	71,37%	
1 cuota en mora	9,65%	14,29%	15,18%	11,81%	11,52%	10,82%	10,12%	9,85%	9,92%	9,75%	10,97%	10,40%	11,20%	
2 cuota en mora	4,83%	5,52%	4,94%	5,29%	4,65%	5,24%	5,82%	4,61%	5,48%	5,49%	4,61%	5,84%	4,72%	
3 cuota en mora	2,03%	3,20%	2,73%	1,92%	2,73%	2,21%	2,50%	2,62%	2,51%	1,46%	1,93%	2,28%	2,68%	
4 cuota en mora	1,92%	1,28%	2,27%	1,51%	1,51%	1,45%	1,45%	1,63%	1,75%	1,46%	1,05%	1,52%	1,57%	
5 cuota en mora	1,10%	1,51%	0,93%	1,40%	0,76%	0,93%	1,05%	0,87%	1,23%	1,17%	1,28%	0,76%	1,28%	
6 y más cuotas en mora(1)	6,57%	6,80%	7,33%	7,21%	7,50%	7,50%	7,27%	7,35%	6,88%	6,83%	7,30%	7,54%	7,17%	
Activos en liquidación	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad.

A diciembre de 2022, la morosidad total en relación con el saldo insoluto asciende a un 27,43% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 10,42%. A diciembre de 2023 el porcentaje total de mora es de 28,59% y el los de 4 mora y más es de 10,60%.

## I.4 Activos Prepagados

### I.4.1 Activos prepagados en relación a Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	1.182	960	541	535	587	398	493	428	434	676	1.011	-	-	
Prepagos Totales	30.387	34.295	22.773	-	-	-	-	16.159	2.465	27.470	42.124	17.144	73.216	
Total Prepagos	31.569	1.471	23.314	535	587	398	493	16.587	2.899	28.146	43.135	17.144	73.216	
Prepagos Acumulados	904.601	906.072	929.387	929.921	930.509	930.907	931.400	947.987	950.886	979.031	1.022.166	1.039.310	1.112.527	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,11%	0,13%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,01%	0,10%	0,15%	0,06%	0,27%	
Total Prepagos	0,12%	0,13%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,06%	0,01%	0,10%	0,16%	0,06%	0,27%	
Prepagos Acumulados	3,32%	3,33%	3,41%	3,41%	3,42%	3,42%	3,42%	3,48%	3,49%	3,59%	3,75%	3,82%	4,08%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	9	6	6	6	6	5	6	5	5	7	11	-	-	
Prepagos Totales	2	1	2	-	-	-	-	2	1	2	2	1	2	
Total Prepagos	2	1	8	6	6	5	6	7	6	9	13	1	2	
Prepagos Acumulados	111	112	120	126	132	137	143	150	156	165	178	179	181	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	0,62%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,34%	0,34%	0,48%	0,75%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,14%	0,07%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,07%	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	
Total Prepagos	0,75%	0,48%	0,55%	0,41%	0,41%	0,34%	0,41%	0,48%	0,41%	0,62%	0,89%	0,07%	0,14%	
Prepagos Acumulados	5,06%	5,54%	6,08%	6,49%	6,90%	7,25%	7,66%	8,13%	8,54%	9,16%	10,05%	10,12%	10,25%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Tasa de Originacion	6,78%	5,62%	5,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,98%	7,17%	6,12%	5,90%	5,58%	5,90%	
Plazo Transcurrido	133	58	140	-	-	-	-	135	137	91	62	51	78	
Plazo Remanente	227	242	159	-	-	-	-	225	43	186	238	93	222	

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

Los prepagos acumulados han crecido desde 3,32% en diciembre de 2022 a 4,08% a diciembre de 2023. Estas cifras se están monitoreando constantemente para tomar medidas preventivas.

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

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	5.343.437	5.362.149	5.224.288	5.308.183	5.358.541	5.302.151	4.961.915	4.803.056	4.406.174	4.266.392	4.219.827	4.534.556	4.254.431	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	52.926	91.105	91.105	91.105	91.105	91.105	91.105	
Activos Liquidados	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	190.937	235.349	235.349	266.376	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	31,74%	31,85%	31,03%	31,53%	31,83%	31,50%	29,47%	28,53%	26,17%	25,34%	25,07%	26,94%	25,27%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	
Activos Liquidados	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,13%	1,40%	1,40%	1,58%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	150	153	152	155	165	163	149	147	133	133	133	144	135	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
Activos Liquidados	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	9	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	20,75%	21,16%	21,02%	21,44%	22,82%	22,54%	20,61%	20,33%	18,40%	18,40%	18,40%	19,92%	18,67%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	
Activos Liquidados	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	1,11%	1,11%	1,24%	

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

Los activos en proceso judicial están en 31,74% al cierre de diciembre de 2022 y diciembre de 2023 fue de 25,27%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,67%	5,67%	5,67%	5,67%		5,66%
Relación Deuda/Garantía	55,96%	55,85%	55,78%	55,63%	55,49%	55,34%	55,19%	55,05%	54,91%	54,80%	54,67%	54,54%		54,46%
Plazo Transcurrido	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70		70
Plazo Remanente	243	242	241	240	240	239	238	237	236	235	234	233		233

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 55,96% a diciembre de 2022 y la de diciembre de 2023 es de un 54,46% Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura. Que este indicador suba se debe a la incorporación de la nueva cartera que respalda tercera emisión con cargo a la línea de bonos.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%		3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%		3,50%
Saldo Insoluto preferente	69.904.603	69.106.789	69.106.789	69.106.789	68.210.674	68.210.674	68.210.674	67.157.799	67.157.799	67.157.799	66.250.868	66.250.868		66.250.868
Saldo Insoluto Total	87.692.443	86.939.512	86.939.512	86.939.512	86.089.199	86.089.199	86.089.199	85.082.863	85.082.863	85.082.863	84.223.464	84.223.464		84.223.464
Valor Par Preferente	72.174.232	69.276.998	69.447.207	69.617.415	68.378.647	68.546.620	68.714.594	67.323.151	67.488.503	67.653.855	66.413.959	66.577.050		66.740.141
Valor Par Total	90.601.512	87.173.964	87.408.415	87.642.867	86.321.701	86.554.202	86.786.703	85.313.033	85.543.203	85.773.373	84.451.668	84.679.873		84.908.077

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Razón Tasas Preferente	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72		1,72
Razón Tasas	1,63	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62		1,62
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,73	0,73	0,73	0,73	0,74	0,73	0,73	0,74	0,74	0,74	0,75	0,74		0,74
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,59	0,58		0,59
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,73	0,74	0,73	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,75	0,75		0,75
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,53	0,48	0,48	0,51	0,52	0,53	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,53		0,54

La razón activos sin mora sobre pasivos está en 0,53 a diciembre de 2022 y 0,54 a diciembre de 2023. Estas cifras están acorde a la clasificación de riesgo de las series emitidas.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	272.621	212.285	247.868	259.796	259.706	255.297	251.856	275.128	244.591	231.559	246.702	239.509		266.287
Ingresos deudores morosos	82.900	57.989	99.409	123.367	87.989	97.476	90.845	88.588	77.550	110.163	73.950	86.614		105.469
Ingresos por prepago	18.810	47.152	-	22.307	-	-	46.836	-	-	-	30.522	58.705		72.602

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Gastos	82.337	158.714	82.739	43.300	166.126	45.197	47.963	144.804	49.183	80.891	273.449	65.850		347.873
Pago Ordinario de Capital	-	794.595	-	-	889.448	-	-	762.229	-	-	902.253	-		-
Pago Ordinario de Interes	-	514.624	-	-	506.829	-	-	646.232	-	-	493.491	-		-
Pago Interes mezzanines	-	146.392	-	-	145.894	-	-	147.166	-	-	146.227	-		-
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					

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.



*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-15)**

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2023 y 2022*

## **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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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.



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.

### **Otra Información**

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 'R. Arroyo N.', with a stylized flourish at the end.

Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
11.010	Disponible	444.880	450.779
11.020	Valores negociables	157.757	226.961
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	2.126.387	2.123.270
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	2.130.251	2.130.789
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(3.864)	(7.519)
11.200	Otros activos circulantes	412.431	234.853
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>3.141.455</b>	<b>3.035.863</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	25.811.247	26.770.166
13.110	Activo securitizado largo plazo	25.811.247	26.770.166
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>25.811.247</b>	<b>26.770.166</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>28.952.702</b>	<b>29.806.029</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	62.669	52.262
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	2.824	2.823
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	876	875
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.925	4.926
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	51.737	12.380
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	33.116	26.011
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	4.195.735	1.523.932
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>4.352.436</b>	<b>1.623.912</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	24.276.405	27.935.806
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>24.276.405</b>	<b>27.935.806</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	246.311	180.266
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	246.311	180.266
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	77.550	66.045
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>323.861</b>	<b>246.311</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>28.952.702</b>	<b>29.806.029</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)**

		01-01-2023	01-01-2022
<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	1.196.066	1.223.599
35.120	Intereses por inversiones	19.063	21.202
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.360.882	3.647.064
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	11.056	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.587.067</b>	<b>4.891.865</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(259.690)	(255.999)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(28.678)	(25.106)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.745)
35.225	Remuneración banco pagador	(3.548)	(3.362)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(20.300)	(19.943)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(742.212)	(747.039)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.373.106)	(3.673.161)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(6.584)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(31.355)	(44.618)
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(35.077)	(23.711)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(2.495.885)</b>	<b>(4.801.268)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(13.632)	(24.552)
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>77.550</b>	<b>66.045</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

**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 2023 y 2022.

**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 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$36.789,36 y \$35.110,98 al 31 de diciembre 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 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 ha constituido provisión por M\$3.864 y M\$7.519 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$62.669 (M\$52.262 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2023, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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 recupero, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Activos no monetarios	IPC	1.825	2.239
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(4.176)	(5.630)
Déficit acumulados	IPC	(11.281)	(21.161)
<b>Totales</b>		<b>(13.632)</b>	<b>(24.552)</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	157.757	226.961
<b>Total</b>		<b>157.757</b>	<b>226.961</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	103	99	36.721	39.368
4 o más	72	48	255.333	111.446
<b>Totales</b>	<b>175</b>	<b>147</b>	<b>292.054 (a)</b>	<b>150.814 (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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los leasing habitacional y mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2023 corresponden a 779 contratos (780 al 31 de diciembre 2022), 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 242 (254 en 2022).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Valor par	1.532.086	1.507.432	21.443.240	21.978.909	22.975.326	23.486.340	7,27
Aj. Tasa valorización	598.165	623.357	4.368.007	4.791.257	4.966.172	5.414.614	3,37
Prov. Activos securitizados	(3.864)	(7.519)	-	-	(3.864)	(7.519)	
<b>Totales</b>	<b>2.126.387</b>	<b>2.123.270</b>	<b>25.811.247</b>	<b>26.770.166</b>	<b>27.937.634</b>	<b>28.893.435</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	Total M\$	Total M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	50.114	26.787
Activos securitizados en mora (b)	292.054	150.814
Operación pendiente de traspaso securitizadora (c)	41.468	43.458
Otros (d)	28.795	13.794
<b>Totales</b>	<b>412.431</b>	<b>234.853</b>

(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 2023 y 2022

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

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Administración primaria (a)	17.195	5.554
Administración maestra (b)	45.474	46.708
<b>Totales</b>	<b>62.669</b>	<b>52.262</b>

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

Concepto	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Seguro	31.127	25.907
Otros	1.989	104
<b>Totales</b>	<b>33.116</b>	<b>26.011</b>

**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 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 diciembre de 2023 y 2022, 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
						int.	pago amoritz.	2023	2022	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	588.851	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	4.247.472	1.536.312	nacional
Obligaciones por prepago								(51.737)	(12.380)	nacional
Total porción corto plazo								4.195.735	1.523.932	
Bonos largo plazo										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	588.851	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	17.536.818	21.238.845	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	122.994	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	4.561.742	4.562.603	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	14.114	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	523.476	523.575	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	9.073	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	336.510	336.574	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	8.065	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	299.124	299.181	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	27.388	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.018.734	975.028	nacional
Total largo plazo								24.276.404	27.935.806	

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	235.030	-	151.818	-
Revalorización de excedentes	11.281	-	20.192	-
Déficit del ejercicio	-	77.550	-	63.020
Saldo final	246.311	77.550	172.010	63.020
Saldo actualizado	-	-	180.266	66.045

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	Total M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(10.217)	(10.820)
Banco custodio (a)	(2.792)	(3.011)
Otros gastos (a)	(22.068)	(9.880)
Totales	(35.077)	(23.711)

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

Concepto	Total M\$	
	2023	2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	11.056	-
Totales	11.056	-

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Gastos devengados		Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(70.391)	(66.447)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(189.299)	(189.552)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(20.300)	(19.943)
Remuneración banco pagador	(4)	(3.548)	(3.362)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.745)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(28.678)	(25.106)
<b>Totales</b>		<b>(314.135)</b>	<b>(306.155)</b>

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 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 diciembre 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 diciembre 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, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	444.880	450.779
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.757	226.961
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.130.251	2.130.789
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.864)	(7.519)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	412.431	234.853
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	25.811.247	26.770.166
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.011.204	905.074
	\$REAJUSTABLES	27.941.498	28.900.955
TOTAL ACTIVOS		28.952.702	29.806.029

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	62.669	52.262
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.824	2.823
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	876	875
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.925	4.926
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	33.116	26.011
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	4.195.735	1.523.932
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	51.737	12.380
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	84.853	38.391
	\$REAJUSTABLES	4.267.583	1.585.521
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		4.352.436	1.623.912



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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	4.247.472	2,25%	2.600.107	2,25%	5.986.582	2,25%	8.950.129	3,3%	21.784.290
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.561.742	4,0%	4.561.742
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	523.476	4,0%	523.476
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	336.510	4,0%	336.510
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.124	4,0%	299.124
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.018.734	4,0%	1.018.734
Obligaciones por prepago		(51.737)	-	-	-	-	-	-	0,0%	(51.737)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>4.195.735</b>		<b>2.600.107</b>		<b>5.986.582</b>		<b>15.689.715</b>		<b>28.472.139</b>

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.726.904	2,25%	2.608.218	2,25%	6.014.452	2,25%	9.889.271	3,3%	21.238.845
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.562.603	4,0%	4.562.603
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	523.575	4,0%	523.575
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	336.574	4,0%	336.574
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.181	4,0%	299.181
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	975.028	4,0%	975.028
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.726.904</b>		<b>2.608.218</b>		<b>6.014.452</b>		<b>16.586.232</b>		<b>27.935.806</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

Al 31 de diciembre 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	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	42.000	46.803	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	402.880	403.976	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	157.757	226.961	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 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**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)**

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**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 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$402.880.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito 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*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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	513
Saldo Insoluto Total	12.559.745	11.295.060
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	25.724	23.817
Tasa de Originacion	9,71%	9,70%
Plazo Transcurrido	8	48
Plazo Remanente	230	190
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	53,82%

### 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	528	513

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	24.538.503	21.663.465	1334	1310	354	315	2,25%
BSECS-15B1	4.488.302	4.524.877	1220	1220	414	378	3,30%
BSECS-15C1	515.051	519.248	140	140	414	378	4,00%
BSECS-15D1	331.104	333.802	90	90	414	378	4,00%
BSECS-15E1	294.315	296.713	80	80	414	378	4,00%
BSECS-15F1	882.945	1.007.570	240	240	414	378	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

### 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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	9.683.937	9.024.479	8.919.713	9.131.982	9.065.734	8.993.928	9.082.984	9.073.501	9.039.135	8.999.352	8.959.515	8.846.218	8.930.520
1 cuota en mora	688.791	1.255.387	1.192.752	903.250	892.302	993.100	867.910	840.144	764.699	696.396	607.423	724.378	625.329
2 cuota en mora	309.432	407.291	386.021	458.812	433.843	406.896	493.984	374.197	450.282	502.334	527.480	389.296	355.130
3 cuota en mora	150.022	79.049	261.274	158.107	234.108	176.610	146.841	285.379	79.592	149.205	181.507	219.032	165.989
4 cuota en mora	217.905	106.097	149.428	185.210	107.130	86.160	139.652	60.153	103.136	49.384	60.632	102.233	96.079
5 cuota en mora	18.567	154.442	43.043	73.679	140.069	144.784	37.436	99.704	158.200	213.716	81.361	78.691	85.864
6 y mas cuotas en mora(1)	609.037	626.266	675.909	692.036	681.671	727.975	735.044	744.973	820.942	779.477	945.623	977.164	1.036.149
Activos en liquidación	20.189	20.189	20.189	20.189	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149	43.149
TOTAL	11.677.693	11.653.012	11.628.140	11.603.076	11.554.857	11.529.452	11.503.851	11.478.050	11.415.987	11.389.865	11.363.540	11.337.012	11.295.060

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	82,93%	77,44%	76,71%	78,70%	78,46%	78,01%	78,96%	79,05%	79,18%	79,01%	78,84%	78,03%	79,07%
1 cuota en mora	5,90%	10,77%	10,26%	7,78%	7,72%	8,61%	7,54%	7,32%	6,70%	6,11%	5,35%	6,39%	5,54%
2 cuota en mora	2,65%	3,50%	3,32%	3,95%	3,75%	3,53%	4,29%	3,26%	3,94%	4,41%	4,64%	3,43%	3,14%
3 cuota en mora	1,28%	0,68%	2,25%	1,36%	2,03%	1,53%	1,28%	2,49%	0,70%	1,31%	1,60%	1,93%	1,47%
4 cuota en mora	1,87%	0,91%	1,29%	1,60%	0,93%	0,75%	1,21%	0,52%	0,90%	0,43%	0,53%	0,90%	0,85%
5 cuota en mora	0,16%	1,33%	0,37%	0,63%	1,21%	1,26%	0,33%	0,87%	1,39%	1,88%	0,72%	0,69%	0,76%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,22%	5,37%	5,81%	5,96%	5,90%	6,31%	6,39%	6,49%	7,19%	6,84%	8,32%	8,62%	9,17%
Activos en liquidación	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,37%	0,37%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	431	399	398	407	408	406	408	410	408	407	407	403	407
1 cuota en mora	30	59	53	42	39	43	39	36	34	33	27	32	29
2 cuota en mora	13	17	18	20	20	17	22	16	20	20	23	17	15
3 cuota en mora	6	3	10	7	9	8	6	13	3	7	8	10	8
4 cuota en mora	9	4	6	7	5	4	7	3	5	3	3	4	4
5 cuota en mora	1	7	2	3	5	7	2	5	8	9	4	4	3
6 y mas cuotas en mora(1)	27	28	30	31	30	31	32	33	36	35	42	44	47
Activos en liquidación	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	517	517	517	517	516	516	516	516	514	514	514	514	513

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	83,37%	77,18%	76,98%	78,72%	79,07%	78,68%	79,07%	79,46%	79,38%	79,18%	79,18%	78,40%	79,34%
1 cuota en mora	5,80%	11,41%	10,25%	8,12%	7,56%	8,33%	7,56%	6,98%	6,61%	6,42%	5,25%	6,23%	5,65%
2 cuota en mora	2,51%	3,29%	3,48%	3,87%	3,88%	3,29%	4,26%	3,10%	3,89%	3,89%	4,47%	3,31%	2,92%
3 cuota en mora	1,16%	0,58%	1,93%	1,35%	1,74%	1,55%	1,16%	2,52%	0,58%	1,36%	1,56%	1,95%	1,56%
4 cuota en mora	1,74%	0,77%	1,16%	1,35%	0,97%	0,78%	1,36%	0,58%	0,97%	0,58%	0,58%	0,78%	0,78%
5 cuota en mora	0,19%	1,35%	0,39%	0,58%	0,97%	1,36%	0,39%	0,97%	1,56%	1,75%	0,78%	0,78%	0,58%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,22%	5,42%	5,80%	6,00%	5,81%	6,01%	6,20%	6,40%	7,00%	6,81%	8,17%	8,56%	9,16%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2023, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 20,93% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 10,78%. A diciembre 2022 estos indicadores estaban en 17,07% y 7,24% respectivamente.







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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,30%	6,16%	6,55%	6,64%	6,67%	7,75%	7,31%	7,31%	7,55%	7,23%	7,62%	8,66%	8,64%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
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 Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	35	34	36	37	37	42	40	40	42	41	43	50	50
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,63%	6,44%	6,82%	7,01%	7,01%	7,95%	7,58%	7,58%	7,95%	7,77%	8,14%	9,47%	9,47%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
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 8,64% al cierre de diciembre de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Relación Deuda/Garantía	55,28%	55,16%	55,05%	54,93%	54,79%	54,67%	54,54%	54,42%	54,31%	54,19%	54,06%	53,94%	53,82%
Plazo Transcurrido	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Plazo Remanente	201	200	199	198	197	196	196	195	194	193	192	191	190

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

La relación deuda garantía está en 53,82% a diciembre de 2023 y en 55,28% en diciembre 2022.



**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	266
Saldo Insoluto Total	12.073.224	11.592.218
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	50.077	46.991
Tasa de Originacion	4,74%	4,74%
Plazo Transcurrido	2	42
Plazo Remanente	334	295
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	65,67%

#### 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	266

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	24.538.503	21.663.465	1.334	1310	354	315	2,25%
BSECS-15B1	4.488.302	4.524.877	1.220	1220	414	378	3,30%
BSECS-15C1	515.051	519.248	140	140	414	378	4,00%
BSECS-15D1	331.104	333.802	90	90	414	378	4,00%
BSECS-15E1	294.315	296.713	80	80	414	378	4,00%
BSECS-15F1	882.945	1.007.570	240	240	414	378	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
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	8.805.389	8.266.642	8.199.190	8.769.617	8.843.448	9.087.196	8.902.316	8.620.649	8.723.165	8.474.371	8.357.104	8.232.898	8.479.646
1 cuota en mora	1.291.851	1.753.905	1.422.125	1.104.124	1.006.639	1.003.767	1.192.127	1.455.911	1.426.929	1.624.789	1.888.895	1.973.103	1.691.673
2 cuota en mora	728.109	648.516	831.153	468.587	494.236	490.469	418.196	540.662	433.447	640.966	492.803	518.563	452.895
3 cuota en mora	377.491	290.061	355.639	383.411	286.964	81.903	200.100	71.454	117.566	68.268	165.601	114.861	170.639
4 cuota en mora	91.185	289.407	213.045	306.664	316.552	300.148	132.649	87.623	44.887	78.882	-	44.151	67.814
5 cuota en mora	59.678	91.032	305.190	153.772	138.380	107.319	183.336	105.974	51.672	-	34.498	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	360.135	419.128	411.084	529.905	608.432	602.338	622.822	747.595	810.439	698.986	697.747	730.900	729.549
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11.713.839	11.758.691	11.737.426	11.716.080	11.694.651	11.673.140	11.651.545	11.629.868	11.608.106	11.586.261	11.636.649	11.614.476	11.592.218

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Al día	75,17%	70,30%	69,86%	74,85%	75,62%	77,85%	76,40%	74,13%	75,15%	73,14%	71,82%	70,88%	73,15%
1 cuota en mora	11,03%	14,92%	12,12%	9,42%	8,61%	8,60%	10,23%	12,52%	12,29%	14,02%	16,23%	16,99%	14,59%
2 cuota en mora	6,22%	5,52%	7,08%	4,00%	4,23%	4,20%	3,59%	4,65%	3,73%	5,53%	4,23%	4,46%	3,91%
3 cuota en mora	3,22%	2,47%	3,03%	3,27%	2,45%	0,70%	1,72%	0,61%	1,01%	0,59%	1,42%	0,99%	1,47%
4 cuota en mora	0,78%	2,46%	1,82%	2,62%	2,71%	2,57%	1,14%	0,75%	0,39%	0,68%	0,00%	0,38%	0,59%
5 cuota en mora	0,51%	0,77%	2,60%	1,31%	1,18%	0,92%	1,57%	0,91%	0,45%	0,00%	0,30%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,07%	3,56%	3,50%	4,52%	5,20%	5,16%	5,35%	6,43%	6,98%	6,03%	6,00%	6,29%	6,29%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	202	188	187	200	202	207	203	198	200	196	194	192	197
1 cuota en mora	27	38	33	25	23	23	27	31	32	36	42	44	38
2 cuota en mora	14	13	16	8	9	10	8	12	9	13	10	10	10
3 cuota en mora	9	7	7	9	7	2	5	2	3	1	3	2	3
4 cuota en mora	2	7	5	7	7	6	3	2	1	2	-	1	1
5 cuota en mora	1	2	7	3	3	3	4	2	1	-	1	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	8	9	9	12	13	13	14	17	18	16	16	17	17
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	263	264	264	264	264	264	264	264	264	264	266	266	266

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Al día	76,81%	71,21%	70,83%	75,76%	76,52%	78,41%	76,89%	75,00%	75,76%	74,24%	72,93%	72,18%	74,06%
1 cuota en mora	10,27%	14,39%	12,50%	9,47%	8,71%	8,71%	10,23%	11,74%	12,12%	13,64%	15,79%	16,54%	14,29%
2 cuota en mora	5,32%	4,92%	6,06%	3,03%	3,41%	3,79%	3,03%	4,55%	3,41%	4,92%	3,76%	3,76%	3,76%
3 cuota en mora	3,42%	2,65%	2,65%	3,41%	2,65%	0,76%	1,89%	0,76%	1,14%	0,38%	1,13%	0,75%	1,13%
4 cuota en mora	0,76%	2,65%	1,89%	2,65%	2,65%	2,27%	1,14%	0,76%	0,38%	0,76%	0,00%	0,38%	0,38%
5 cuota en mora	0,38%	0,76%	2,65%	1,14%	1,14%	1,14%	1,52%	0,76%	0,38%	0,00%	0,38%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,04%	3,41%	3,41%	4,55%	4,92%	4,92%	5,30%	6,44%	6,82%	6,06%	6,02%	6,39%	6,39%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2023, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 26,85% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,88%.





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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	
Activos en Proceso Judicial	6,56%	5,79%	5,79%	7,34%	6,95%	7,72%	7,72%	8,11%	8,11%	7,34%	6,95%	6,95%	6,56%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	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 6,04% al cierre de diciembre de 2023.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Tasa Activos	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%
Relación Deuda/Garantía	67,03%	66,99%	66,87%	66,75%	66,63%	66,50%	66,38%	66,26%	66,13%	66,01%	65,92%	65,80%	65,67%
Plazo Transcurrido	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Plazo Remanente	306	305	304	303	302	301	300	300	299	298	296	296	295

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

La relación deuda garantía está en 65,67% a diciembre de 2023.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes 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%
Saldo Insoluto preferente	22.644.537	22.413.573	22.413.573	22.413.573	22.181.321	22.181.321	22.181.321	21.897.779	21.897.779	21.897.779	21.663.465	21.663.465	21.663.465
Saldo Insoluto Total	29.283.365	29.063.069	29.063.069	29.063.069	28.841.602	28.841.602	28.841.602	28.568.965	28.568.965	28.568.965	28.345.675	28.345.675	28.345.675
Valor Par Preferente	23.337.667	22.455.260	22.496.933	22.538.606	22.222.577	22.263.819	22.305.061	21.938.477	21.979.192	22.019.907	21.703.731	21.744.010	21.784.290
Valor Par Total	30.200.030	29.123.724	29.184.406	29.245.088	28.901.861	28.962.151	29.022.441	28.628.728	28.688.531	28.748.334	28.405.059	28.464.467	28.523.876

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,52	0,52	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,40	0,40	0,41	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,52	0,53	0,52	0,52	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,54	0,54	0,54
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,39	0,37	0,37	0,39	0,40	0,41	0,40	0,39	0,40	0,39	0,39	0,38	0,39

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

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	51.847	37.798	48.722	51.979	49.739	52.240	49.406	50.926	47.163	46.128	47.280	49.219	49.048
Ingresos deudores moro	10.261	9.670	13.781	18.993	13.578	17.867	11.241	13.499	13.558	13.822	14.282	14.989	14.364
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre
Gastos	13.853	61.314	19.927	6.046	42.716	5.184	12.857	34.133	9.014	12.431	73.866	7.999	8.036
Pago Ordinario de Capit	-	230.030	-	-	230.526	-	-	233.832	-	-	233.601	-	-
Pago Ordinario de Intere	-	125.798	-	-	124.090	-	-	123.877	-	-	121.772	-	-
Pago Interes mezzanines	-	46.053	-	-	45.897	-	-	46.297	-	-	45.866	-	-
Prepagos Preferentes (sc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **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

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 866

**I.13 Otros**

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