

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2025	30-09-2024
11.010	Disponible		291.361	611.151
11.010	Valores negociables		108.494	125.166
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		643.161	1.621.092
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		643.161	1.621.092
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
15.010	Otros activos circulantes		134.157	168.073
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		1.177.173	2.525.482
15.210	Activo securitizado (largo plazo)		14.736	671.226
15.210	Activo securitizado largo plazo		14.736	671.226
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
15.210	Gastos de colocación		-	-
15.210	Otros activos		-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		14.736	671.226
15.210	TOTAL ACTIVOS		1.191.909	3.196.708
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2025	30-09-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración y custodia		14.870	19.894
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.961	5.913
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa		979	442
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador		587	587
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.762	1.760
24.040	Excedentes por pagar		-	-
24.030	Obligaciones por prepagos		29.516	102.203
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)		14.277	13.224
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		7.208.063	6.881.911
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.273.015	7.025.934
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		-	1.779.514
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		0	1.779.514
31.020	Reservas de excedentes anteriores		(5.769.287)	(5.239.868)
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(5.769.287)	(5.239.868)
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)		(311.819)	(368.872)
31.020	Retiros de excedentes (menos)		-	-
31.020	Aportes adicionales (más)		-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(6.081.106)	(5.608.740)
24.000	TOTAL PASIVOS		1.191.909	3.196.708

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)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
			30-09-2025	30-09-2024
INGRESOS				
44.010	Intereses por activos securitizados		73.543	111.828
44.010	Intereses por inversiones		10.461	16.012
44.010	Reajustes por activos securitizados		36.103	92.213
58.000	Reajustes por inversiones		-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos		-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
44.000	Otros ingresos		-	-
44.000	TOTAL INGRESOS		120.107	220.053
GASTOS				
58.021	Remuneración por administración y custodia de los activos		(69.022)	(81.613)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo		(20.560)	(20.388)
58.020	Remuneración por auditoria externa		(2.615)	(1.363)
58.021	Remuneración banco pagador		(1.797)	(1.791)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.392)	(5.373)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización		(225.470)	(269.474)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(210.316)	(272.421)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
58.021	Provisiones sobre inversiones		-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías		(1.189)	3.677
58.021	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
58.021	Otros gastos		(59.755)	(97.614)
58.020	TOTAL DE GASTOS		(596.116)	(746.360)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria		164.190	157.435
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO		(311.819)	(368.872)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

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.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 4,0%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2025	2024
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,7	2,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 39.485,65 y \$ 37.910,42 al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento 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 al 30 de septiembre de 2025 y 2024. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 14.870 (M\$ 19.894 al 30 de septiembre de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración. (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, 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-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 2025, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	UF	-	380
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	12.514	14.335
Déficits acumulados	IPC	151.676	142.720
Totales		164.190	157.435

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2025	Total M\$ 2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	108.494	125.166
Total		108.494	125.166

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2025	2024	2025	2024
1 a 3	105	185	32.332	55.424
4 o más	33	44	91.530	91.424
Totales	138	229	123.862 (a)	146.848 (a)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 504 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre 2025 (824 al 30 de septiembre 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % 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 éstos es 9 meses (18 en 2024).

Concepto	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	631.660	1.566.651	14.473	648.684	646.133	2.215.335	10,21
Aj. Tasa valorización	11.501	54.441	263	22.542	11.764	76.983	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	-
Totales	643.161	1.621.092	14.736	671.226	657.897	2.292.318	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2025 y 2024, 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 30 de septiembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Activos securitizados en mora (a)	123.862	146.848
Cuenta por cobrar término de contratos (b)	5.864	7.296
Otros (c)	4.431	13.929
Totales	134.157	168.073

(a) Ver detalle en Nota 6.

(b) Corresponde a cuentas por cobrar por bienes terminados.

(c) Corresponde a cuentas por cobrar por seguros, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2025	2024
Administración primaria (a)	7.960	12.995
Administración maestra (b)	6.910	6.899
Totales	14.870	19.894

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2025	2024
Seguro	14.277	13.224
Totales	14.277	13.224

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	181.508	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.237.579	6.984.114	nacional
Obligaciones por prepago								(29.516)	(102.203)	
Total porción corto plazo								7.208.063	6.881.911	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	1.779.514	nacional
Total largo plazo								-	1.779.514	

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 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.617.611)	-	(4.901.104)	-
Revalorización de excedentes	(151.676)	-	(137.231)	-
Déficit del ejercicio	-	(311.819)	-	(354.685)
Saldo final	(5.769.287)	(311.819)	(5.038.335)	(354.685)
Saldo actualizado	-	-	(5.239.868)	(368.872)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2025	2024
Legales y notariales	(a)	(1.692)	(2.083)
Otros gastos	(a)	(58.063)	(95.531)
Totales		(59.755)	(97.614)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, este rubro no ha constituido movimientos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados	M\$	
	2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1) (47.878)	(60.551)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (21.144)	(21.062)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (5.392)	(5.373)
Remuneración banco pagador	(4) (1.797)	(1.791)
Remuneración por auditoría externa	(5) (2.615)	(1.363)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (20.560)	(20.388)
Totales	(99.386)	(110.528)

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 Spa	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 30 de septiembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B, C, D, E y F y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	291.361	611.151
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	108.494	125.166
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	643.161	1.621.092
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	134.157	168.073
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	14.736	671.226
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	534.012	904.390
	\$REAJUSTABLES	657.897	2.292.318
TOTAL ACTIVOS		1.191.909	3.196.708

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	14.870	19.894
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.961	5.913
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	979	442
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	587	587
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.762	1.760
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	29.516	102.203
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.277	13.224
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	7.208.063	6.881.911
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	43.793	115.427
	\$REAJUSTABLES	7.229.222	6.910.507
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.273.015	7.025.934

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2025

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	-	-	-

2024

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	1.779.514	4,0%	-	-	-	-	-	-	1.779.514
Total pasivo largo plazo		1.779.514		-		-		-		1.779.514

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

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\$	
						2025	2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	566	21.681	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	290.795	589.470	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	108.494	125.166	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

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

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Con fecha 1 de marzo de 2025, Forestal O' Higgins S.A. y BICECORP S.A. publicaron en los diarios El Líbero y El Mostrador el aviso de resultado de la oferta pública de adquisición de acciones de Grupo Security S.A. iniciada el 28 de enero de 2025, declarándola exitosa e informando la adquisición de la totalidad de las acciones recibidas, esto es, 3.609.043.134 acciones de Grupo Security S.A., equivalentes aproximadamente a un 90,33% del total de acciones, de las cuales, Forestal O' Higgins S.A. adquirió 721.808.635 acciones, equivalentes aproximadamente a un 18,07% del capital social y BICECORP S.A. adquirió 2.887.234.499 acciones, equivalentes aproximadamente a un 72,27% del capital social.

A su vez, Securitizadora Security S.A. es filial de Grupo Security S.A., por lo que, como consecuencia de la operación precedentemente señalada, BICECORP S.A. adquiere indirectamente el control de la Sociedad.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 4 de marzo de 2025, los directores señores Alejandro Alzérreca Luna, Christian Sinclair Manley y Alberto Oviedo Obrador, presentaron sus renunciaciones al cargo de director de Securitizadora Security S.A., efectiva a contar de la presente fecha, y en su reemplazo el Directorio acordó designar a los señores Ronald Schmidt Silva, Marcelo Espinoza Dans, y la señora María Cecilia Martabit Borgoño. De este modo, el Directorio de la Sociedad quedó compuesto por los siguientes miembros:

1. Ronald Schmidt Silva (Presidente)
2. Marcelo Espinoza Dans
3. María Cecilia Martabit Borgoño
4. Juan Pablo Cofré Dougnac
5. Rodrigo Guzmán Leyton

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del Periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, incluido el dictamen de la empresa de auditoría externa correspondiente al mismo Periodo; 2. La renovación total del Directorio; 3. La distribución de utilidades, reparto de dividendos del Periodo y fijación de la política futura de dividendos; 4. La fijación de remuneración de los Directores para el año 2025; 5. Designación de la empresa de auditoría externa de la Sociedad; 6. Información sobre transacciones con partes relacionadas en conformidad a los artículos 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas; 7. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales; y 8. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, 31 de marzo de 2025, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al Periodo concluido el 31 de diciembre de 2024, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Max Ronald Schmidt Silva, Rodrigo Alejandro Guzmán Leyton, Juan Pablo Cofré Dougnac, María Cecilia Martabit Borgoño y Marcelo Espinoza Dans, y (iii) designar como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el Periodo 2025 a la firma Pricewaterhouse Coopers Consultores, Auditores Compañía Limitada. Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Max Ronald Schmidt Silva como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión ordinaria de directorio de la Sociedad celebrada con fecha 23 de julio del 2025, se tomó conocimiento de la renuncia presentada por los directores Juan Pablo Cofré Dougnac y Marcelo Espinoza Dans, y el director Rodrigo Guzmán Leyton presentó su renuncia al cargo de director de la Sociedad. En su reemplazo, el directorio acordó designar a Andrés Varas Greene, Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza y José Javier Valenzuela Cruz, respectivamente.

Asimismo, en la referida sesión de directorio, se dejó constancia de la renuncia de Max Ronald Schmidt Silva a la presidencia del directorio, quien continuará desempeñándose como director de la Sociedad. Se designó en su reemplazo como nuevo presidente del directorio y de la Sociedad a Andrés Varas Greene, quien aceptó el cargo y asumió sus funciones de forma inmediata.

De este modo, el directorio de la Sociedad quedó compuesto por los siguientes miembros:

1. Andrés Varas Greene (presidente)
2. José Javier Valenzuela Cruz
3. Max Ronald Schmidt Silva
4. Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza
5. María Cecilia Martabit Borgoño.

Conforme al artículo 32 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en la próxima junta ordinaria de accionistas de la Sociedad se renovará el directorio en su totalidad.

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

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

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$290.795.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 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, D y E 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	504
Saldo Insoluto Total	34.078.130	642.380
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.342	1.750
Tasa de Originación	10,39%	10,12%
Plazo Transcurrido	19	229
Plazo Remanente	212	9
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	4,62%

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	504

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-10A	34.076.116	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.567.477	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.776.854	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	710.742	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.816.340	TERMINADO	230	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10F	4.461.878	7.166.953	565	448	222	3	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	TERMINADO	B	TERMINADO
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
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	
Al día	1.601.262	1.527.581	1.417.179	1.313.490	1.216.119	1.095.371	989.076	909.433	803.730	702.134	638.049	560.025	487.924
1 cuota en mora	289.904	246.588	211.130	169.630	169.275	150.085	157.785	119.365	114.824	116.404	90.343	82.722	56.741
2 cuota en mora	140.095	128.486	132.632	144.557	113.047	113.956	90.620	85.644	76.405	60.768	51.331	48.567	49.436
3 cuota en mora	48.804	34.787	44.619	38.617	34.155	25.547	18.242	22.467	19.664	15.992	11.332	4.857	14.254
4 cuota en mora	34.195	20.375	8.884	16.742	9.200	5.054	9.398	6.120	6.239	6.989	7.976	6.041	6.792
5 cuota en mora	16.308	25.271	12.912	829	11.609	15.360	2.330	4.659	2.843	-	5.567	5.962	1.185
6 y mas cuotas en mora(1)	74.430	75.062	76.286	69.495	60.926	55.754	53.661	46.988	45.093	38.617	32.418	28.864	26.021
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	2.204.997	2.058.150	1.903.643	1.753.360	1.614.331	1.461.127	1.321.111	1.194.678	1.068.798	940.904	837.017	737.039	642.353

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	
Al día	72,62%	74,22%	74,45%	74,91%	75,33%	74,97%	74,87%	76,12%	75,20%	74,62%	76,23%	75,98%	75,96%
1 cuota en mora	13,15%	11,98%	11,09%	9,67%	10,49%	10,27%	11,94%	9,99%	10,74%	12,37%	10,79%	11,22%	8,83%
2 cuota en mora	6,35%	6,24%	6,97%	8,24%	7,00%	7,80%	6,86%	7,17%	7,15%	6,46%	6,13%	6,59%	7,70%
3 cuota en mora	2,21%	1,69%	2,34%	2,20%	2,12%	1,75%	1,38%	1,88%	1,84%	1,70%	1,35%	0,66%	2,22%
4 cuota en mora	1,55%	0,99%	0,47%	0,95%	0,57%	0,35%	0,71%	0,51%	0,58%	0,74%	0,95%	0,82%	1,06%
5 cuota en mora	0,74%	1,23%	0,68%	0,05%	0,72%	1,05%	0,18%	0,39%	0,27%	0,00%	0,67%	0,81%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,38%	3,65%	4,01%	3,96%	3,77%	3,82%	4,06%	3,93%	4,22%	4,10%	3,87%	3,92%	4,05%
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 EEFF
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	
Al día	595	604	584	581	573	544	518	499	481	435	411	391	366
1 cuota en mora	108	99	93	75	85	84	89	78	72	76	66	62	54
2 cuota en mora	59	57	63	71	61	65	56	57	51	47	41	40	40
3 cuota en mora	18	17	19	19	16	15	13	14	17	13	13	7	11
4 cuota en mora	10	8	5	6	3	4	4	7	4	7	5	7	5
5 cuota en mora	7	7	6	2	4	6	2	2	3	1	5	3	4
6 y mas cuotas en mora(1)	27	29	29	31	29	28	28	26	25	25	22	24	24
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	824	821	799	785	771	746	710	683	653	604	563	534	504

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	
Al día	72,21%	73,57%	73,09%	74,01%	74,32%	72,92%	72,96%	73,06%	73,66%	72,02%	73,00%	73,22%	72,62%
1 cuota en mora	13,11%	12,06%	11,64%	9,55%	11,02%	11,26%	12,54%	11,42%	11,03%	12,58%	11,72%	11,61%	10,71%
2 cuota en mora	7,16%	6,94%	7,88%	9,04%	7,91%	8,71%	7,89%	8,35%	7,81%	7,78%	7,28%	7,49%	7,94%
3 cuota en mora	2,18%	2,07%	2,38%	2,42%	2,08%	2,01%	1,83%	2,05%	2,60%	2,15%	2,31%	1,31%	2,18%
4 cuota en mora	1,21%	0,97%	0,63%	0,76%	0,39%	0,54%	0,56%	1,02%	0,61%	1,16%	0,89%	1,31%	0,99%
5 cuota en mora	0,85%	0,85%	0,75%	0,25%	0,52%	0,80%	0,28%	0,29%	0,46%	0,17%	0,89%	0,56%	0,79%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,28%	3,53%	3,63%	3,95%	3,76%	3,75%	3,94%	3,81%	3,83%	4,14%	3,91%	4,49%	4,76%
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 septiembre de 2024, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 27,38% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,67%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2025 estos indicadores son 24,04% y 5,29% 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	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5.765	3.080	10.187	10.819	2.093	18.163	10.464	3.040	8.410	15.241	1.145	5.291	5.567
Total Prepagos	5.765	3.080	10.187	10.819	2.093	18.163	10.464	3.040	8.410	15.241	1.145	5.291	5.567
Prepagos Acumulados	6.339.927	6.343.007	6.353.194	6.364.013	6.366.106	6.384.270	6.394.733	6.397.774	6.406.184	6.421.426	6.422.571	6.427.862	6.433.429

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

Prepago	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,02%	0,01%	0,03%	0,03%	0,01%	0,05%	0,03%	0,01%	0,02%	0,04%	0,00%	0,02%	0,02%
Total Prepagos	0,02%	0,01%	0,03%	0,03%	0,01%	0,05%	0,03%	0,01%	0,02%	0,04%	0,14%	0,02%	0,02%
Prepagos Acumulados	18,60%	18,61%	18,64%	18,67%	18,68%	18,73%	18,76%	18,77%	18,80%	18,84%	18,85%	18,86%	18,88%

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

Prepago											Mes Cierre		
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	3	7	7	4	12	9	6	9	16	5	6	6
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	5	6	6
Prepagos Acumulados	515	518	520	524	526	528	532	537	542	544	549	555	561

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

Prepago											Mes Cierre		
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,17%	0,17%	0,41%	0,41%	0,23%	0,70%	0,52%	0,35%	0,52%	0,93%	0,29%	0,35%	0,35%
Total Prepagos	0,17%	0,17%	0,41%	0,41%	0,23%	0,70%	0,52%	0,35%	0,52%	0,93%	0,29%	0,35%	0,35%
Prepagos Acumulados	30,03%	30,20%	30,32%	30,55%	30,67%	30,79%	31,02%	31,31%	31,60%	31,72%	32,01%	32,36%	32,71%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre
	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	EEFF
Tasa de Originacion	10,36%	10,29%	10,48%	9,69%	11,28%	9,65%	10,12%	9,65%	10,08%	9,73%	10,08%	9,92%	10,39%
Plazo Transcurrido	226	232	221	228	235	226	227	234	228	228	237	229	230
Plazo Remanente	12	6	17	10	3	12	11	4	10	10	1	9	8

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

A septiembre de 2024, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 18,60% y a septiembre de 2025 fue de 18,88%. 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.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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 septiembre 2024 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,16% y a septiembre 2025 llegó a un 0,10%, 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

	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,14%	10,13%	10,11%	10,11%	10,09%	10,09%	10,08%	10,08%	10,09%	10,10%	10,11%	10,12%	10,12%
Relación Deuda/Garantía	9,49%	8,89%	8,46%	7,93%	7,44%	6,97%	6,64%	6,25%	5,87%	5,61%	5,37%	5,00%	4,62%
Plazo Transcurrido	220	221	222	223	223	224	225	225	226	227	227	228	229
Plazo Remanente	18	17	16	15	15	14	13	13	12	11	11	10	9

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 4,62% 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

	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	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	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	8.691.054	8.186.396	8.186.396	8.186.396	7.827.819	7.827.819	7.827.819	7.445.541	7.445.541	7.445.541	7.166.953	7.166.953	7.166.953
Valor Par Preferente	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADC	TERMINADO
Valor Par Total	8.855.787	8.299.067	8.347.874	8.377.463	7.938.959	7.961.657	8.003.198	7.469.986	7.494.440	7.518.893	7.190.500	7.214.039	7.237.578

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,53	2,53	2,53	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,53	2,53	2,53	2,53
Razón Tasas	63,38	63,31	63,19	63,19	63,06	63,06	63,00	63,00	63,06	63,13	63,19	63,25	63,25
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	0,25	0,25	0,23	0,21	0,21	0,19	0,17	0,16	0,14	0,13	0,12	0,10	0,09
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,27	0,25	0,24	0,22	0,21	0,19	0,18	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,09
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,20	0,19	0,18	0,17	0,16	0,14	0,13	0,13	0,11	0,10	0,09	0,08	0,07

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,07 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,09 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a septiembre 2024 eran 0,20 y 0,27 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

	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	102.865	106.662	107.773	99.930	101.548	96.177	94.246	83.264	86.886	76.642	75.446	64.873	61.605
Ingresos deudores morosos	51.523	54.534	56.231	53.423	54.601	47.214	61.293	45.195	52.783	44.300	52.814	34.882	34.001
Ingresos por prepago	11.453	4.200	5.863	13.268	3.460	14.469	12.814	5.024	5.952	10.978	8.880	2.764	6.492

I.10.2 Egresos

	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	Mes Cierre EEFF
Gastos	35.678	26.221	41.217	26.650	13.758	18.076	24.575	53.278	11.104	51.715	9.280	15.340	8.756
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	595.557	0	0	444.444	0	0	457.333	0	0	352.763	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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

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.