

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	30-09-2025	30-09-2024
11.010	Disponible		539.279	624.449
11.020	Valores negociables		107.872	47.369
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.850.131	2.032.847
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.856.999	2.032.847
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(6.868)	-
11.200	Otros activos circulantes		236.743	367.932
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.734.025	3.072.597
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.142.566	3.899.221
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.142.566	3.899.221
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		98.161	141.381
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.240.727	4.040.602
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.974.752	7.113.199
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2025	30-09-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		19.751	20.367
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.923	12.814
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		979	442
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		587	587
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.762	1.760
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		62.328	166.697
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		21.807	16.821
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		113.137	219.488
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		7.741.574	9.349.183
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		7.741.574	9.349.183
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.575.327)	(2.232.134)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.575.327)	(2.232.134)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(304.632)	(223.338)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.879.959)	(2.455.472)
20.000	TOTAL PASIVOS		4.974.752	7.113.199

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
			30-09-2025	30-09-2024
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		230.046	333.885
35.120	Intereses por inversiones		19.134	15.400
35.130	Reajustes por activos securitizados		134.647	201.738
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		-	9.120
35.100	TOTAL INGRESOS		383.827	560.143
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(81.119)	(83.426)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(20.892)	(20.877)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(2.615)	(1.363)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.797)	(1.791)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.392)	(5.373)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(280.270)	(330.723)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(233.444)	(297.842)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	4.229
35.260	Provisiones sobre inversiones		(1.314)	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(54.566)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(33.393)	(33.394)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(57.950)	(91.540)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(772.752)	(862.100)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		84.293	78.619
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(304.632)	(223.338)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

Con fecha 29 de octubre de 2025, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros Intermedios.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren el ejercicio 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 2025 han sido actualizados extracontable 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 déficits 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-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

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 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 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\$6.868 y M\$0 por los periodos terminados 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-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 19.751 (M\$ 20.367 al 30 de septiembre de 2024), 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 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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) Bienes recuperados

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad 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 30 de septiembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	6.362	9.598
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	10.225	8.224
Déficit acumulados	IPC	67.706	60.797
Totales		84.293	78.619

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	\$	107.872	47.369
Total		107.872	47.369

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

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	215	216	62.590	63.003
4 o más	39	41	134.298	121.858
Totales	254	257	196.888 (a)	184.861 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 815 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de septiembre de 2025 (854 al 30 de septiembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 9,97 % 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 30 de septiembre de 2025 el plazo remanente promedio de éstos es 26 meses (33 al 30 de septiembre de 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Valor par	1.785.610	1.942.289	2.060.199	3.725.520	3.845.809	5.667.809	9,97
Aj. Tasa valorización	71.389	90.558	82.367	173.701	153.756	264.259	5,74
Prov. Activos securitizados	(6.868)	-	-	-	(6.868)	-	
Totales	1.850.131	2.032.847	2.142.566	3.899.221	3.992.697	5.932.068	

Al cierre de los Estados Financieros Intermedios al día 30 de septiembre de 2025 y 2024, 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 Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	26.498	164.417
Activos securitizados en mora (b)	196.888	184.861
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	12.204	6.519
Otros (d)	1.153	12.135
Totales	236.743	367.932

- (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	2025		2024	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(33.393)	98.161	(33.394)	141.381
Totales		(33.393)	98.161	(33.394)	141.381

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Administración primaria (a)	12.841	13.468
Administración maestra (b)	6.910	6.899
Totales	19.751	20.367

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (Continuación)

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

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Seguro	21.807	16.821
Otros	-	-
Totales	21.807	16.821

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13^a por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente						M\$ 2025	M\$ 2024	
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	748.789	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	7.718.497	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.803.902	8.767.091	nacional
Obligaciones por prepago								(62.328)	(166.697)	
Total largo plazo								7.741.574	9.349.183	

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

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 14 - 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 Periodo	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo
Saldo inicial	(2.507.621)	-	(2.087.822)	-
Revalorización de excedentes	(67.706)	-	(58.459)	-
Déficit del periodo	-	(304.632)	-	(214.749)
Saldo final	(2.575.327)	(304.632)	(2.146.281)	(214.749)
Saldo actualizado	-	-	(2.232.134)	(223.338)

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	2025	2024
	M\$	M\$
Otros ingresos percibidos de la admn. de fondos para la vivienda	-	9.120
Otros	-	-
Totales	-	9.120

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m)

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	2025	2024
	M\$	M\$
Legales y notariales	(a) 427	(3.217)
Impuesto Sobretasa	(a) -	-
Otros gastos	(a) (58.377)	(88.323)
Totales	(57.950)	(91.540)

(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 Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

Gastos devengados		M\$	M\$
		2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(59.975)	(62.364)
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)	(20.892)	(20.877)
Totales		(111.815)	(112.830)

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) Pricewaterhouse Coopers Consultores	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 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 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 30 de septiembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - 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-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - 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

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	539.279	624.449
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	107.872	47.369
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.856.999	2.032.847
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(6.868)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	236.743	367.932
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.142.566	3.899.221
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	98.161	141.381
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	877.026	1.039.750
	\$REAJUSTABLES	4.097.726	6.073.449
TOTAL ACTIVOS		4.974.752	7.113.199

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.751	20.367
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.923	12.814
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	62.328	166.697
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	21.807	16.821
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	84.135	183.518
	\$REAJUSTABLES	29.002	35.970
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		113.137	219.488

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

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-13A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	7.803.902	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	7.803.902
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(62.328)	4,5%	-	-	-	-	-	-	(62.328)
Total pasivo largo plazo		7.741.574		-		-		-		7.741.574

2024										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	748.789	4,5%	-	-	-	4,5%	748.789
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	8.767.091	4,5%	-	-	-	4,5%	8.767.091
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	(166.697)	-	-	-	-	-	(166.697)
Total pasivo largo plazo		-		9.349.183		-		-		9.349.183

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda. El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13**

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2025	Contable M\$ 2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	517	31.597	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	538.762	592.852	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	107.872	47.369	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - 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.

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:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios (no auditados)

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)

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 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 de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (“Normas de Contabilidad NIIF”). 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 Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2025 se pagaron obligaciones por títulos de M\$538.762.

A juicio de la Administración entre 1 de julio 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 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 y las series subordinadas B, C, D y E y a cumplir 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	813
Saldo Insoluto Total	29.620.397	3.824.777
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	22.619	6.995
Tasa de Originacion	9,25%	9,16%
Plazo Transcurrido	26	212
Plazo Remanente	207	26
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	15,03%

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 de compraventa	1463	813

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	29.614.238	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.776.854	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	750.227	TERMINADO	95	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13D	355.371	TERMINADO	45	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13E	971.347	TERMINADO	123	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13F	4.438.187	7.718.482	562	478	222	24	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	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-13E	BBB	TERMINADO	B+	TERMINADO
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 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	
Al día	3.852.575	3.713.063	3.549.878	3.611.634	3.389.409	3.210.183	3.162.643	3.057.650	2.992.657	2.928.453	2.845.257	2.713.770	2.565.659
1 cuota en mora	785.922	743.924	838.122	702.173	740.080	698.778	788.884	650.763	574.121	611.435	566.264	581.979	511.260
2 cuota en mora	606.144	618.173	511.971	462.219	510.707	505.772	367.374	475.249	506.206	396.633	382.537	390.711	461.982
3 cuota en mora	105.387	111.705	149.137	138.595	145.110	140.766	105.624	103.452	116.720	121.181	101.162	77.945	81.775
4 cuota en mora	92.278	83.054	79.998	56.938	57.965	81.656	65.349	65.586	41.894	36.090	17.887	37.393	39.446
5 cuota en mora	31.115	54.780	66.178	15.044	33.128	32.378	32.378	43.316	29.101	25.508	18.677	11.648	23.770
6 y mas cuotas en mora(1)	173.263	140.392	148.979	200.469	172.750	185.069	173.974	157.706	159.404	146.097	143.135	139.345	140.885
Activos en liquidación	80.459	57.718	57.718	57.718	57.718	57.718	50.430	50.430	30.130	30.130	30.130	15.831	15.831
TOTAL	5.646.685	5.465.092	5.344.264	5.187.072	5.049.149	4.854.603	4.696.226	4.553.722	4.420.103	4.265.398	4.074.919	3.952.790	3.824.777

(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	68,23%	67,94%	66,42%	69,63%	67,13%	66,13%	67,34%	67,15%	67,71%	68,66%	69,82%	68,65%	67,08%
1 cuota en mora	13,92%	13,61%	15,68%	13,54%	14,66%	14,39%	16,80%	14,29%	12,99%	14,33%	13,90%	14,72%	13,37%
2 cuota en mora	10,73%	11,31%	9,58%	8,91%	10,11%	10,42%	7,82%	10,44%	11,45%	9,30%	9,39%	9,88%	12,08%
3 cuota en mora	1,87%	2,04%	2,79%	2,67%	2,87%	2,90%	2,25%	2,27%	2,64%	2,84%	2,48%	1,97%	2,14%
4 cuota en mora	1,63%	1,52%	1,50%	1,10%	1,15%	1,68%	1,39%	1,44%	0,95%	0,85%	0,44%	0,95%	1,03%
5 cuota en mora	0,55%	1,00%	1,24%	0,29%	0,66%	0,67%	0,69%	0,95%	0,66%	0,60%	0,46%	0,29%	0,62%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,07%	2,57%	2,79%	3,86%	3,42%	3,81%	3,70%	3,46%	3,61%	3,43%	3,51%	3,53%	3,68%
Activos en liquidación	1,42%	1,06%	1,08%	1,11%	1,14%	1,19%	1,07%	1,11%	0,68%	0,71%	0,74%	0,40%	0,41%
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	596	589	581	600	583	569	573	567	564	568	575	567	559
1 cuota en mora	112	116	120	108	113	117	134	111	108	116	108	118	108
2 cuota en mora	90	91	84	77	86	82	61	86	88	79	80	78	87
3 cuota en mora	15	18	23	20	21	24	17	19	24	20	17	15	20
4 cuota en mora	11	10	11	12	9	13	13	9	7	8	5	6	8
5 cuota en mora	3	6	7	3	7	6	4	8	5	4	5	4	3
6 y mas cuotas en mora(1)	27	23	25	29	27	30	31	29	30	28	27	27	28
Activos en liquidación	5	4	4	4	4	4	3	3	2	2	2	1	1
TOTAL	854	853	851	849	846	841	833	829	826	823	817	815	813

(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
	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	69,79%	69,05%	68,27%	70,67%	68,91%	67,66%	68,79%	68,40%	68,28%	69,02%	70,38%	69,57%	68,76%
1 cuota en mora	13,11%	13,60%	14,10%	12,72%	13,36%	13,91%	16,09%	13,39%	13,08%	14,09%	13,22%	14,48%	13,28%
2 cuota en mora	10,54%	10,67%	9,87%	9,07%	10,17%	9,75%	7,32%	10,37%	10,65%	9,60%	9,79%	9,57%	10,70%
3 cuota en mora	1,76%	2,11%	2,70%	2,36%	2,48%	2,85%	2,04%	2,29%	2,91%	2,43%	2,08%	1,84%	2,46%
4 cuota en mora	1,29%	1,17%	1,29%	1,41%	1,06%	1,55%	1,56%	1,09%	0,85%	0,97%	0,61%	0,74%	0,98%
5 cuota en mora	0,35%	0,70%	0,82%	0,35%	0,83%	0,71%	0,48%	0,97%	0,61%	0,49%	0,61%	0,49%	0,37%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,16%	2,70%	2,94%	3,42%	3,19%	3,57%	3,72%	3,50%	3,63%	3,40%	3,30%	3,31%	3,44%
Activos en liquidación	0,59%	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%	0,48%	0,36%	0,36%	0,24%	0,24%	0,24%	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 septiembre de 2024, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 31,77% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,25%. A septiembre de 2025 la mora total era de 32,92% y la de 4 y más de 5,34%. 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 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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	20.335	12.122	5.252	9.319	21.638	14.373	28.390	15.676	3.988	18.914	22.151	5.331	10.661
Total Prepagos	20.335	12.122	5.252	9.319	21.638	14.373	28.390	15.676	3.988	18.914	22.151	5.331	10.661
Prepagos Acumulados	4.791.958	4.804.080	4.809.331	4.818.650	4.840.288	4.854.661	4.883.051	4.898.727	4.902.715	4.921.628	4.943.780	4.949.110	4.959.772

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
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	0,07%	0,04%	0,02%	0,03%	0,07%	0,05%	0,10%	0,05%	0,01%	0,06%	0,08%	0,02%	0,04%
Total Prepagos	0,07%	0,04%	0,02%	0,03%	0,07%	0,05%	0,10%	0,05%	0,01%	0,06%	0,08%	0,02%	0,04%
Prepagos Acumulados	16,39%	16,43%	16,45%	16,48%	16,56%	16,61%	16,70%	16,76%	16,77%	16,83%	16,91%	16,93%	16,96%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4	1	1	1	3	3	7	3	3	3	6	2	2
Total Prepagos	4	1	1	1	3	3	7	3	3	3	6	2	2
Prepagos Acumulados	408	409	410	411	414	417	424	427	430	433	439	441	443

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

Prepago	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	
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	0,27%	0,07%	0,07%	0,07%	0,21%	0,21%	0,48%	0,21%	0,21%	0,21%	0,41%	0,14%	0,14%
Total Prepagos	0,27%	0,07%	0,07%	0,07%	0,21%	0,21%	0,48%	0,21%	0,21%	0,21%	0,41%	0,14%	0,14%
Prepagos Acumulados	27,89%	27,96%	28,02%	28,09%	28,30%	28,50%	28,98%	29,19%	29,39%	29,60%	30,01%	30,14%	30,28%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Origenación	9,45%	7,16%	9,35%	7,16%	7,25%	9,27%	8,61%	8,59%	11,32%	8,66%	9,49%	10,51%	7,77%
Plazo Transcurrido	203	196	209	205	200	200	210	210	216	208	214	220	213
Plazo Remanente	35	42	29	33	38	38	26	28	22	30	24	18	25

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

A septiembre de 2024, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 16,39% y a septiembre de 2025 llega a un 16,96%. Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Preveamos 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 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	
Activos en Proceso Judicial	143.187	118.007	115.825	113.625	111.409	86.341	84.288	237.405	231.491	197.508	145.526	180.774	167.359
Activos en Proceso de	80.459	57.718	57.718	57.718	57.718	57.718	50.430	50.430	30.130	30.130	30.130	15.831	15.831
Activos Liquidados	1.901.968	1.924.709	1.924.709	1.924.709	1.924.709	1.924.709	1.931.997	1.931.997	1.952.297	1.952.297	1.952.297	1.966.596	1.966.596

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	0,48%	0,40%	0,39%	0,38%	0,38%	0,29%	0,28%	0,80%	0,78%	0,67%	0,49%	0,61%	0,57%
Activos en Proceso de Liquidacion	0,27%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,17%	0,17%	0,10%	0,10%	0,10%	0,05%	0,05%
Activos Liquidados	6,42%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,52%	6,52%	6,59%	6,59%	6,59%	6,64%	6,64%

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	22	20	20	20	20	18	18	45	45	40	32	38	36
Activos en Proceso de Liquidacion	5	4	4	4	4	4	3	3	2	2	2	1	1
Activos Liquidados	103	104	104	104	104	104	105	105	106	106	106	107	107

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	1,50%	1,37%	1,37%	1,37%	1,37%	1,23%	1,23%	3,08%	3,08%	2,73%	2,19%	2,60%	2,46%
Activos en Proceso de Liquidacion	0,34%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,21%	0,21%	0,14%	0,14%	0,14%	0,07%	0,07%
Activos Liquidados	7,04%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,18%	7,18%	7,25%	7,25%	7,25%	7,31%	7,31%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 0,48% al cierre de septiembre de 2024 y 0,57% a septiembre de 2025, 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

	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	9,17%	9,17%	9,16%	9,16%	9,17%	9,16%	9,17%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%
Relación Deuda/Garantía	20,59%	20,00%	21,32%	19,21%	18,74%	18,30%	17,88%	17,40%	16,93%	16,40%	15,84%	16,56%	15,03%
Plazo Transcurrido	204	204	206	206	207	207	208	209	209	210	210	211	212
Plazo Remanente	34	33	32	32	31	31	30	29	29	28	28	27	26

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo estaba en 20,59% y a septiembre de 2025 terminó en 15,03%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

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	4,50%	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	193.630	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	9.425.789	8.936.407	8.936.407	8.936.407	8.593.001	8.593.001	8.593.001	8.528.374	8.528.374	8.528.374	7.718.482	7.718.482	7.718.482
Valor Par Preferente	182.953	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	9.615.949	9.063.067	9.120.013	9.155.973	8.718.484	8.746.906	8.796.036	8.559.842	8.591.297	8.622.752	7.746.965	7.775.433	7.803.901

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	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razón Tasas	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razon Activos/Pasivos	29,16	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	0,60	0,61	0,60	0,58	0,59	0,56	0,55	0,53	0,52	0,50	0,53	0,51	0,50
Razón Activos/Pasivos	30,03	0,62	0,61	0,59	0,59	0,57	0,55	0,54	0,53	0,51	0,53	0,52	0,50
Razón Activos sin Mora/Pasivo	20,77	0,42	0,41	0,41	0,40	0,38	0,38	0,37	0,36	0,36	0,37	0,36	0,34

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra al cierre del periodo en 20,07 y la razón de activos sobre pasivo en 0,34. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

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	96.957	92.923	94.791	97.234	95.393	90.243	93.892	83.467	92.345	86.885	95.387	84.340	85.684
Ingresos deudores morosos	57.245	59.436	61.446	57.456	57.720	62.681	64.305	57.927	64.052	56.557	63.967	56.580	51.764
Ingresos por prepago	16.939	18.833	5.287	9.424	9.590	22.428	25.525	24.181	8.353	19.037	12.066	15.351	10.639

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	35.128	30.327	40.956	30.535	14.173	21.969	41.862	56.327	15.411	37.086	9.945	21.599	10.965
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	598.974	-	-	447.531	-	-	158.987	-	-	906.350	-	-

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.