

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Santiago, Chile



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

Señores Accionistas y Directores
Securizadora Security S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Securizadora Security S.A. (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de otros resultados integrales, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“Normas de Contabilidad NIIF”).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en un asunto - Nuevo controlador

Según se describe en la Nota 25 de Hechos relevantes, con fecha 1 de marzo de 2025, BICECORP S.A. pasó a ser el nuevo controlador de la Sociedad. No se modifica nuestra opinión respecto a este asunto.

Oficinas

Santiago: Av. Isidora Goyenechea 2800, piso 10, Torre Titanium, Las Condes
Concepción: Chacabuco 1085, pisos 8 y 9, Edificio Centro Sur

Viña del Mar: Av. Libertad 1405, of. 1704, Edificio Coraceros
Puerto Montt: Benavente 550, piso 10, Edificio Campanario

Oficina de parte: Av. Andrés Bello 2711, piso 1, Torre de la Costanera,
Las Condes, Santiago
Teléfono Central: (56) 9 3861 7940
www.pwc.cl



Santiago, 25 de febrero de 2026
Securitizadora Security S.A.

2

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Securizadora Security S.A.

3

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Securizadora Security S.A.

4

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de Securizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha y realizada por otros auditores quienes emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 18 de febrero de 2025.

DocuSigned by:

86EE42446B254F8...

Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados Integrales	2
Estados Otros Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad	6
2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados.....	7
3. Efectivo y equivalentes al efectivo	21
4. Otros activos financieros corrientes	21
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	22
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	23
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente	23
8. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos	25
9. Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	27
10. Activos intangibles	27
11. Propiedades, planta y equipo Neto	29
12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	31
13. Otras provisiones corrientes.....	32
14. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	32
15. Otros pasivos no financieros corrientes	33
16. Ingresos y gastos.....	34
17. Movimientos de patrimonio.....	37
18. Remuneración del directorio	39
19. Medio ambiente	39
20. Política de dividendos.....	40
21. Contingencias, juicio y restricciones	40
22. Cauciones obtenidos de terceros.....	40
23. Sanciones	40
24. Política de administración del riesgo financiero.....	40
25. Hechos relevantes	44
26. Hechos posteriores.....	45
27. Nota adicional según NCG N° 286	46

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	2.432.680	1.226.176
Otros activos financieros corrientes	(4)	3.931.031	4.499.857
Otros activos no financieros corrientes	(5)	9.314	39.964
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	781.266	695.473
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	2.648	1.749
Activos por impuestos corrientes	(8)	86.506	40.046
Total activos corrientes		<u>7.243.445</u>	<u>6.503.265</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	(9)	331.168	319.370
Total activos corrientes		<u>7.574.613</u>	<u>6.822.635</u>
Activos no Corrientes			
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(10)	-	280.803
Propiedades, planta y equipo neto	(11)	3.341	5.425
Total activos no corrientes		<u>3.341</u>	<u>286.228</u>
Total Activos		<u>7.577.954</u>	<u>7.108.863</u>
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(12)	39.741	6.824
Otras provisiones corrientes	(13)	264.962	40.161
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	39.333	-
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(14)	64.219	52.201
Otros pasivos no financieros corrientes	(15)	164.630	315.277
Total pasivos corrientes		<u>572.885</u>	<u>414.463</u>
Pasivos no Corrientes			
Pasivos por impuestos diferidos	(8)	442.991	439.696
Total Pasivos No Corrientes		<u>442.991</u>	<u>439.696</u>
Patrimonio Neto			
Capital emitido	(17)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		281.661	409.233
Ganacias (pérdidas) acumuladas		2.786.614	2.351.668
Patrimonio Neto, Total	(17)	<u>6.562.078</u>	<u>6.254.704</u>
Total Patrimonio y Pasivos		<u>7.577.954</u>	<u>7.108.863</u>

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Resultados

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

		Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	Nota	2025 M\$	2024 M\$
Margen Bruto			
Ingresos de actividades ordinarias	(16)	1.609.257	1.496.392
Costo de ventas	(16)	-	-
Total Margen Bruto		1.609.257	1.496.392
Otras partidas de operación			
Otros ingresos, por función	(16)	7.645	16.967
Gastos de administración	(16)	(1.256.605)	(966.387)
Otros gastos, por función	(16)	(3.171)	(2.353)
Pérdidas por deterioro de valor		(44.098)	(37.643)
Ingresos financieros		84.893	45.651
Costos financieros		(1.136)	(1.842)
Diferencia de cambio		-	560
Resultados por unidades de reajuste		31.111	45.204
Total otras partidas de operación		(1.181.361)	(899.843)
Resultado antes de Impuestos		427.896	596.549
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(8)	(50.480)	(27.367)
Utilidad de actividades continuadas después de impuesto		377.416	569.182
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		377.416	569.182
Resultado atribuible a			
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora		377.416	569.182
Resultado atribuible a participaciones no controladora		-	-
Resultado total		377.416	569.182

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Otros Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2025 y 2024

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	377.416	569.182
Otros resultados integrales:		
Valorización de bonos antes de impuesto renta	(174.756)	375.061
Impuesto diferido relacionada con otros resultados integrales	47.184	(101.267)
Total de otros resultados integrales	<u>(127.572)</u>	<u>273.794</u>
Resultado integral total	<u><u>249.844</u></u>	<u><u>842.976</u></u>
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	249.844	842.976
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
Resultado integral total	<u><u>249.844</u></u>	<u><u>842.976</u></u>

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Capital Emitido M\$	Prima de emisión M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Total M\$
Patrimonio al comienzo del ejercicio	3.468.183	25.620	409.233	2.351.668	6.254.704
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2024	-	-	-	170.755	170.755
Ganancia (pérdida)	-	-	-	377.416	377.416
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2025	-	-	-	(113.225)	(113.225)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(174.756)	-	(174.756)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	47.184	-	47.184
Patrimonio al 31 de diciembre de 2025	3.468.183	25.620	281.661	2.786.614	6.562.078

	Capital Emitido M\$	Prima de emisión M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Total M\$
Patrimonio al comienzo del ejercicio	3.468.183	25.620	135.439	1.893.110	5.522.352
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	60.131	60.131
Ganancia (pérdida)	-	-	-	569.182	569.182
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2023	-	-	-	(170.755)	(170.755)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	375.061	-	375.061
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(101.267)	-	(101.267)
Patrimonio al 31 de diciembre de 2024	3.468.183	25.620	409.233	2.351.668	6.254.704

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

	Nota	Por los ejercicios terminados al	
		31-12-2025 MS	31-12-2024 MS
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.487.784	1.570.079
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		623.203	162.926
Otros cobros por actividades de operación		24.859	228.715
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(564.859)	(574.191)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(451.825)	(478.459)
Otros pagos por actividades de operación		-	(24.033)
Intereses recibidos		84.893	45.651
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		2.449	1.740
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		1.206.504	932.428
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedades, planta y equipo	(10)	-	(2.246)
Compras de activos intangibles	(9)	-	(654)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-	(2.900)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas		-	-
Reembolsos de préstamos		-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7)	-	(20.287)
Intereses pagados		-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		-	(20.287)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		1.206.504	909.241
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		1.206.504	909.241
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	(3)	1.226.176	316.935
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	(3)	2.432.680	1.226.176

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 1 - Información de la Sociedad

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública el 21 de octubre de 1997, con el objeto exclusivo de adquirir los créditos a que se refiere el artículo N°135 de la Ley N°18.045 del año 1981 y las normas legales complementarias, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Por resolución exenta número trescientos sesenta y nueve del 12 de diciembre de 1997 de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero con el número 369, el 1 de abril de 1998.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 29 de noviembre de 2005, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de septiembre de 2008, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de "Securitizadora Security S.A.", escritura protocolizada con fecha 25 de septiembre de 2008 en notaría Guillermo Le-Fort Campo.

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

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

Con fecha 1 de marzo de 2024, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

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.

Con fecha 01 de septiembre de 2025, se hizo efectiva la fusión por incorporación de Grupo Security S.A. en BICECORP, acordada en la junta extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de junio de 2025 por la matriz, una vez cumplida la condición suspensiva establecida. En virtud de dicha fusión, BICECORP sucede legalmente a Grupo Security S.A. en todos sus derechos y obligaciones, incorporando la totalidad de su patrimonio, quedando Grupo Security S.A. disuelta de pleno derecho sin necesidad de liquidación. En el marco de la operación de integración de los negocios de BICECORP S.A. y Grupo Security S.A. y el de sus respectivas filiales ("Operación de Integración"), la cual, fue oportunamente informada a la CMF y al mercado por las matrices, BICECORP S.A., como resultado de la oferta pública de adquisición de acciones también adquirió el control de Grupo *Security S.A. y sus filiales, entre ellas La Securitizadora Security y sus Patrimonios.*

Para el ejercicio terminado al 31 diciembre de 2025 la Sociedad tiene 9 trabajadores.

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

a) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Resultados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Otros Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de Flujo de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

b) Base de presentación

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más normas específicas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Los Estados Financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Base de presentación (continuación).

- Negocio en marcha

Los presentes Estados Financieros han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la Administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudieren afectar la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

- Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A. Los Estados Financieros de la Sociedad por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de acuerdo a las Normas la Comisión para el Mercado Financiero

Con fecha 25 de febrero de 2026, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

c) Moneda funcional

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

d) Conversión

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

	31-12-2025	31-12-2024
	\$	\$
Unidad de Fomento	39.727,96	38.416,69

e) Uso de estimaciones y juicio

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Al respecto la Administración manifiesta expresamente que se han aplicado íntegramente todos los principales principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

Deterioro de activos: La Sociedad revisa el valor libro de los activos tangibles e intangibles para determinar si existe cualquier indicio que su valor libro no puede ser recuperable. De existir algún indicio, dicho valor del activo se estima para determinar el deterioro de valor.

Deterioro de intangibles: La Sociedad a través del tiempo ha adquirido paquetes computacionales que permiten el desarrollo de las operaciones normales. Estas aplicaciones requieren habitualmente de actualizaciones y mejoras que le permiten mantenerse vigentes. En el desarrollo de estas actualizaciones, los costos incurridos son capitalizados y amortizados en el plazo en que se estima los beneficios futuros asociados se recuperarán, considerando su obsolescencia tecnológica.

El método de depreciación para los activos intangibles y activos fijos, es el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada Estado Financiero.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

f) Deudores Comerciales

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para securitizar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originados al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores. Además, la Sociedad presenta las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados.

g) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

	Período	Vida mínima	Vida máxima
Plantas y Equipos	Meses	36	120

El valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada Estado Financiero.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

h) Activos intangibles

Los activos intangibles corresponden principalmente a proyecto en desarrollo de nuevo ERP, licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales. Su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten.

La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo. La vida útil estimada para el proyecto en desarrollo es de 10 años y para las otras licencias y software es de 3 años, las que han sido determinadas en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo.

El método de amortización, el valor residual asignado a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de cada Estado Financiero.

i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de la dicha fecha.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

La Sociedad reconoce un activo por impuestos diferidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

j) Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

k) Provisiones generales

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

l.1) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Sociedad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero, de acuerdo con NIIF, en función del saldo de capital insoluto estimado de recuperación, es decir, neto de provisiones por incobrabilidad, y la tasa de interés efectiva aplicable.

l.2) Gastos

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

m) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y el efectivo equivalente que comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo, que no superen los 90 días desde su fecha de adquisición y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

En la preparación del estado de flujos de efectivo de la Sociedad, se utilizaron las siguientes definiciones:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

n) Valorización de instrumentos financieros

Los activos financieros, se reconocerán en los Estados Financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Securitizadora Security S.A. se clasificarán, de acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuasen libre y prudentemente.

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

ñ) Clasificación corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de su plazo de vencimiento, es decir, aquellos cuyo vencimiento es inferior a un año se clasifican como “corriente” y los que cuyo vencimiento es superior a un año como “no corrientes” dentro del ciclo normal de operaciones de la Sociedad.

o) Transacciones con partes relacionadas

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada debido a la naturaleza de las transacciones un porcentaje no significativo.

p) Segmento de negocios

La sociedad no revela segmentos de operación, por no cumplir con los requisitos necesarios para su exposición, de acuerdo a lo estipulado por NIIF 8.

q) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados

Los fundamentos para que la Sociedad (“Patrimonio Común”) no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N°10, se basan principalmente en que:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, las estrategias y la toma de decisiones de los Patrimonios Separados, ya que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos, y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados, sólo en el caso BSECS-5, BSECS-9, BSECS-14 y BSECS-15 son de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión, no teniendo el patrimonio común ninguna responsabilidad sobre dichos déficits.

r) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, los cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

s) Política de provisión de incobrabilidad

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permíta, y un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

Adicionalmente se consideran costos asociados, tales como judiciales, de liquidación y mora. Se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación, de manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación. El factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

t) Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

La Sociedad clasifica los bienes recibidos en pago en el rubro "Grupo de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta". Estos activos se registran al menor valor entre el importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. En mediciones posteriores, se pueden registrar pérdidas por deterioro, y en caso contrario, solo se reconocen utilidades hasta el monto de las pérdidas por deterioro reconocidas anteriormente.

u) Cambio contable

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

v) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2025.

Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada.

La adopción de la enmienda antes descrita, no tienen un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad.

a) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas y enmiendas

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Modificación a NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros. Publicada en mayo de 2024, está modificación busca:

- aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI);
- agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG));
- realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI).

01/01/2026

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Mejoras anuales a las normas NIIF – Volumen 11. Las siguientes mejoras se publicaron en julio de 2024:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Fueron mejoradas algunas referencias cruzadas a NIIF 9 indicadas en párrafos B5-B6 con relación a la excepción de aplicación retrospectiva en contabilidad de coberturas.
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. En relación a las revelaciones sobre resultados provenientes por baja de activos financieros donde exista involucración continua, se incorpora una referencia a NIIF13 con el objetivo de revelar si existen inputs no observables significativos que impactaron el valor razonable, y por ende, parte del resultado de la baja. 01/01/2026
- NIIF 9 Instrumentos financieros. Fue enmendada una referencia sobre la medición inicial de las cuentas por cobrar eliminando el concepto de precio de la transacción.
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Se incorporan algunas mejoras en la descripción de la evaluación de control cuando existen “agentes de facto”.
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo. Fue enmendada una referencia en el párrafo 37 en relación al concepto de “método de participación” eliminando la referencia al “método del costo”.

Modificación a NIIF 9 y NIIF 7: Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza. Publicada en diciembre de 2024. Esta modificación incluye:

- 1 Aclarar la aplicación de los requisitos de “uso propio”; 01/01/2026
- 2 Permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- 3 Requisitos de divulgación para permitir que los inversores comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

NIIF 18 Presentación y revelación en Estados Financieros. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los Estados Financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- la estructura del estado de resultados;
- revelaciones requeridas en los Estados Financieros para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los Estados Financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los Estados Financieros principales y a las notas en general. 01/01/2027

NIIF 19 subsidiarias que no son de interés público: Revelaciones. Publicada en abril de 2024. Esta nueva norma establece que una subsidiaria elegible, aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de divulgación, y en su lugar, puede aplicar los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de divulgación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los Estados Financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para subsidiarias elegibles. 01/01/2027

Una filial es elegible si:

No tiene responsabilidad pública; y
tiene una matriz última o intermedia que produce Estados Financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.

La Administración de la Sociedad ha evaluado la aplicación de estas Interpretaciones y Enmiendas, y no ha identificado efectos contables materiales que podrían afectar los estados financieros, a excepción de la NIIF18. Esta norma afectará principalmente la presentación del estado de resultados y ciertas revelaciones, y su impacto específico se encuentra actualmente en evaluación por parte de la Administración.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Caja	70	70
Bancos	120.073	83.985
Cuota fondos mutuos	2.312.537	1.142.121
Totales	2.432.680	1.226.176

El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Numero de Cuotas	Saldo 31-12-25 M\$
Security Plus	H	1.194,8388	1.935.438,6001	2.312.537
Total				2.312.537

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Numero de Cuotas	Saldo 31-12-24 M\$
Security Plus	A	2.129,6036	30.059,4548	64.015
Security Plus	H	1.138,1797	947.219,5365	1.078.106
Total				1.142.121

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

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de rubro es el siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Bonos Securitizados	3.620.265	4.174.716
Mutuos Hipotecarios	310.766	325.141
Totales	3.931.031	4.499.857

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 4 – Otros activos financieros corrientes (Continuación)

a) El movimiento de los Bonos Securitizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	4.174.716	3.799.655
Ajuste a mercado	(26.726)	375.061
Venta	<u>(527.725)</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.620.265</u>	<u>4.174.716</u>

b) El movimiento de los Mutuos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Mutuos	Mutuos
	31.12.2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	325.141	571.423
Pago dividendos o prepago	(8.227)	(339.675)
Provisión IFRS 9	(23.138)	50.367
Interés y reajuste	<u>16.990</u>	<u>43.026</u>
Total	<u>310.766</u>	<u>325.141</u>

Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Deudores varios (a)	<u>9.314</u>	<u>39.964</u>
Totales	<u>9.314</u>	<u>39.964</u>

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Administración Maestra Patrimonio Separados (a)	385.534	261.287
Leasing Habitacional	300.769	434.186
Otras cuentas por cobrar	94.963	-
Totales	781.266	695.473

- a) La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento.

Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
96.905.260-1	Capital S.A.	-	1.749
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	2.648	-
	Totales	2.648	1.749

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente		Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
RUT	Sociedad		
		-	-
	Totales	-	-

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

b) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

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

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2025		31.12.2024	
				Efecto en resultado		Efecto en resultado	
				Monto MS	(Cargo)/Abono MS	Monto MS	(Cargo)/Abono MS
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	120.073	(1.136)	2.815	(1.731)
Security Internacional SPA	76.452.179-K	Matriz común	Pago Gasto ERP	-	-	(20.287)	-
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	111.281	(111.281)	204.515	(204.515)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros trabajadores	6.956	(6.956)	7.359	(7.359)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Comisión Securitización PS	104.938	104.938	161.182	161.182
Hipotecaria Security S.A.	96.538.310-7	Matriz común	Administración cartera	2.753	(2.753)	2.285	(2.285)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Arriendo y Gasto Común	9.262	(9.262)	13.009	(13.009)
Travel Security S.A.	85.633.900-9	Matriz común	Pasajes y Traslados	-	-	960	(960)
Totales				355.263	(26.450)	371.838	(68.677)

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

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

a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Gastos capacitación Sence	2.700	4.916
Iva Credito Fiscal	83.806	35.130
Totales	86.506	40.046

b) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

Activos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	31-12-2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	1.085	1.822
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Amortizaciones	-	58.834
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision vacaciones	17.339	14.094
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision varias	19.888	2.015
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Provision de incobrable	34.432	38.027
Activos por Impuestos Diferidos Relativos a Pérdidas Fiscales	2.605.330	3.192.744
Activos por Impuestos Diferidos	2.678.074	3.307.536

Pasivos por Impuestos Diferidos con efecto en RESULTADOS	31-12-2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a Depreciaciones	902	1.464
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a contratos de leasing	24.161	388.321
Pasivos por Impuestos Diferidos Relativos a amortizaciones	-	-
Pasivos por Impuestos Relativos a Otros	2.992.891	3.207.152
Pasivos por Impuestos Diferidos	3.017.954	3.596.937

Activo por Impuestos diferidos con efecto en PATRIMONIO	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Inversiones disponibles para la venta	(103.111)	(150.295)
Efecto en patrimonio (saldo deudor)	(103.111)	(150.295)

Pasivo Neto por Impuesto Diferido	(442.991)	(439.696)
--	------------------	------------------

c) Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$9.649.370, y para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 de M\$11.824.976, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría. La pérdida tributaria se recuperara a medida que se vayan liquidando los patrimonios separados vigentes.

d) Gasto por impuesto a la renta

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Gastos por Impuestos a las Ganancias		
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	
Ingreso (gasto) diferido por diferencias temporarias	(50.480)	(27.367)
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(50.480)	(27.367)

e) Conciliación

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal vigente con el gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva:

Conciliación tasa efectiva	Al 31.12.2025		Al 31.12.2024	
	Monto M\$	%	Monto M\$	%
Resultado antes de impuesto	427.896		596.549	
Provisión impuesto a la renta	115.532	27%	161.068	27%
Ajuste impuesto corriente ejercicio anterior	35.002	8,2%		0,0%
Permanentes:				
Otras diferencias permanentes	(100.054)	-23,4%	(133.701)	-22,4%
Tasa efectiva y gasto por impuesto a la renta	50.480	11,8%	27.367	4,6%

Nota 9 - Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
	M\$	M\$
Bienes recuperados leasing y mutuos	331.168	319.370
Totales	331.168	319.370

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles distintos de la plusvalía son valorizados a su costo de adquisición menos las amortizaciones y deterioros de valor acumulados. La vida útil ha sido calculada en función del plazo que se espera se obtengan beneficios económicos.

La Sociedad aplica test de deterioro cuando existan indicios de que el valor libro excede el valor recuperable del activo intangible, al cierre de los ejercicios informados.

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(91.957)	-
Proyecto ERP	314.840	(314.840)	-
Licencias	4.339	(4.339)	-
Totales	411.136	(411.136)	-

	31.12.2024		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(91.957)	-
Proyecto ERP	314.840	(34.037)	280.803
Licencias	4.339	(4.339)	-
Totales	411.136	(130.333)	280.803

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 10 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cuadro de movimientos de activos intangibles es el siguiente:

	Proyecto ERP neto MS	Programas Informático neto MS	Licencias neto MS	Total Activos Intangibles neto MS
Saldo inicial al 1/1/2025	280.803	-	-	280.803
Adiciones	-	-	-	-
Amortización	(280.803)	-	-	(280.803)
Saldo final al 31/12/2025	-	-	-	-

	Proyecto ERP neto MS	Programas Informático neto MS	Licencias neto MS	Total Activos Intangibles neto MS
Saldo inicial al 1/1/2024	311.568	958	-	312.526
Adiciones	654	-	-	654
Amortización	(31.419)	(958)	-	(32.377)
Saldo final al 31/12/2024	280.803	-	-	280.803

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo

El detalle de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31.12.2025		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	27.628	(25.434)	2.194
Muebles de oficina	28.749	(27.602)	1.147
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
Totales	64.401	(61.060)	3.341

	31.12.2024		
	Valor Bruto	Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Máquinas de oficina	27.628	(24.898)	2.730
Muebles de oficina	28.749	(26.054)	2.695
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
Totales	64.401	(58.976)	5.425

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cuadro de movimientos de propiedad, planta y equipos es el siguiente:

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto	Muebles de oficina neto	Mejoras remodelación neto	Total P. P y neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1/1/2025	2.730	2.695	-	5.425
Adiciones	-	-	-	-
Depreciación	(536)	(1.548)	-	(2.084)
Saldo final al 31/12/2025	2.194	1.147	-	3.341

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 11 - Propiedades, planta y equipo (continuación).

	Propiedades Planta y Equipo			
	Máquina de oficina neto M\$	Muebles de oficina neto M\$	Mejoras remodelació neto M\$	Total P. P y neto M\$
Saldo inicial al 1/1/2024	1.157	4.244	-	5.401
Adiciones	2.246	-	-	2.246
Depreciación	(673)	(1.549)	-	(2.222)
Saldo final al 31/12/2024	2.730	2.695	-	5.425

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Además, no existen bienes de inmovilizado material que se encuentren temporalmente fuera de servicio; bienes que estando totalmente depreciados, se encuentren todavía en uso; ni bienes retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta.

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

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Proveedores	7.803	6.824
Sobretasa por pagar	31.938	-
Totales	39.741	6.824

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 13 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Provisión de gastos	264.962	40.161
Total	264.962	40.161

Los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	40.161	88.094
Provisiones constituidas	264.962	117.234
Liberación de provisiones	(40.161)	(165.167)
Saldo Final	264.962	40.161

Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025 M\$	Saldo 31.12.2024 M\$
Provisión vacaciones del personal	64.219	52.201
Totales	64.219	52.201

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 14 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados (Continuación)

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	52.201	46.213
Provisiones constituidas	16.935	14.531
Aplicación de provisiones	(4.917)	(8.543)
Saldo Final	<u>64.219</u>	<u>52.201</u>

Nota 15 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
	M\$	M\$
Seguros y recaudación	29.611	100.094
Impuesto segunda categoría	437	615
Impuesto único a los trabajadores	8.292	36.519
Imposiciones por pagar	9.581	7.294
Sueldo por pagar	3.484	-
Provisión dividendo mínimo	113.225	170.755
Totales	<u>164.630</u>	<u>315.277</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos

a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Ingresos		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	244.829	162.926
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separado:	1.117.452	968.448
Ingresos por intereses activos a Securitizar	38.336	48.735
Venta cartera mutuos	-	223
Ingresos por adm. de activos	207.016	316.060
Interes por mora	1.624	-
Total ingresos	<u>1.609.257</u>	<u>1.496.392</u>

b) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Utilidad en venta bien recuperado	<u>7.645</u>	<u>16.967</u>
Totales	<u>7.645</u>	<u>16.967</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos (Continuación)

c) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Remuneraciones a)	(707.282)	(589.185)
Asesorías b)	(176.961)	(238.365)
Depreciación y amortización	(282.171)	(34.598)
Gastos de informática y comunicaciones	(58.228)	(52.917)
Impuestos, patentes, contribuciones y aportes a la C	(6.338)	(13.096)
Gastos por arrendamientos	(19.982)	(12.018)
Gastos generales	(5.643)	(26.208)
Totales	(1.256.605)	(966.387)

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

El gasto de remuneraciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(403.829)	(352.252)
Beneficios a los empleados	(303.453)	(236.933)
Totales	(707.282)	(589.185)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 16 – Ingresos y gastos (Continuación)

d) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
	M\$	M\$
Gastos operacionales	(2.753)	(2.353)
pérdida en venta bien recuperado	(418)	-
Total	<u>(3.171)</u>	<u>(2.353)</u>

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio

Capital

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

De acuerdo a la Ley N°18.045 sobre Sociedades Securitizadoras, según Artículo N°132, la Sociedad deberá mantener un capital en efectivo no inferior al equivalente a diez mil unidades de fomento.

El 17 de enero de 2006 se pagaron 3.785 acciones de pago por un valor de \$607.550 por acción, el Grupo Security S.A. efectuó un pago de M\$1.044.987 (histórico) correspondiente a la compra de 1.720 acciones y GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada efectuó un pago de M\$1.254.590 (históricos) correspondiente a la compra de 2.065 acciones.

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A.

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. compro y adquirió a GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada, la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2008 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda disminuir el capital hasta un monto de M\$1.845.977, pero sin reducir el número de acciones, y se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 27 de febrero de 2009, según resolución exenta N°118. La disminución de capital fue de M\$1.403.496, donde se absorbieron pérdidas acumuladas por M\$403.496, por lo tanto, la disminución efectiva de capital ascendió a M\$1.000.000.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 17 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

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

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

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han pagado dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2024 se provisionó dividendo mínimo por el 30% del resultado del ejercicio, por el cual el Directorio decidió no pagar en Junta Ordinaria del mes de marzo de 2025.

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	31.12-2025	
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Inversiones Previsión Security Ltda.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

Nota 18 - Remuneración del directorio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

Nota 19 - Medio ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 20 - Política de dividendos

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

Nota 21 – Contingencia, juicio y restricciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma material estos Estados Financieros.

Nota 22 – Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen cauciones que informar.

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

Nota 24 - Política de administración del riesgo financiero

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

Cuadro de Liquidez:

	31.12.2025			Totales
	0-30	31-90	91-180	
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.432.680	-	-	2.432.680
Otros activos financieros corrientes	-	-	3.931.031	3.931.031
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	480.497	-	300.769	781.266
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	2.648	-	-	2.648
Total activos Corrientes	2.915.825	-	4.231.800	7.147.625
Pasivos Corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	39.741	-	-	39.741
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	-	-	-	-
Pasivo por impuestos corrientes	39.333	-	-	39.333
Total pasivos corrientes	79.074	-	-	79.074
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-	-	-
Activo menos pasivo	2.836.751	-	4.231.800	7.068.551

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

	31.12.2024			
	0-30 MS	31-90 MS	91-180 MS	Totales MS
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.226.176	-	-	1.226.176
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.499.857	4.499.857
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	261.287	-	434.186	695.473
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	1.749	-	-	1.749
Total activos Corrientes	1.489.212	-	4.934.043	6.423.255
Pasivos Corrientes				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.824	-	-	6.824
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	-	-	-	-
Total pasivos corrientes	6.824	-	-	6.824
Pasivos no corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-	-	-
Activo menos pasivo	1.482.388	-	4.934.043	6.416.431

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Sociedad determina el valor razonable de los instrumentos financieros tomando en cuenta:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.
4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

De acuerdo a lo anterior la Sociedad clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

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

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

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

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, respecto de los instrumentos financieros (bonos), corresponden a instrumentos con cotización activa que son valorizados utilizando una plataforma de valorización aceptada por el mercado y por lo tanto se clasifican en el Nivel 2.

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	31.12.2025			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Bonos Securitizados	-	3.620.265	-	3.620.265
Fondos Mutuos	2.312.537	-	-	2.312.537
Total	2.312.537	3.620.265	0	5.932.802
	31.12.2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Financieros				
Bonos Securitizados	-	4.174.716	-	4.174.716
Fondos Mutuos	1.142.121	-	-	1.142.121
Total	1.142.121	4.174.716	0	5.316.837

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

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

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Nota 25 - Hechos Relevantes

A través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA), que estuvo vigente desde el 28 de enero al 26 de febrero de 2025, BICECORP adquirió 2.887.234.499 acciones, equivalentes al 72,27% del capital social de Grupo Security, por un monto ascendente a M\$ 798.118.233. Tres días posterior al cierre de la OPA, BICECORP efectuó la publicación de los resultados de esta de acuerdo con la ley del Mercado de Valores, por lo que, a partir del 1 de marzo, BICECORP es el controlador de Grupo Security.

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:

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

Con fecha 01 de septiembre de 2025, se hizo efectiva la fusión por incorporación de Grupo Security S.A. en BICECORP, acordada en la junta extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de junio de 2025 por la matriz, una vez cumplida la condición suspensiva establecida. En virtud de dicha fusión, BICECORP sucede legalmente a Grupo Security S.A. en todos sus derechos y obligaciones, incorporando la totalidad de su patrimonio, quedando Grupo Security S.A. disuelta de pleno derecho sin necesidad de liquidación. En el marco de la operación de integración de los negocios de BICECORP S.A. y Grupo Security S.A. y el de sus respectivas filiales ("Operación de Integración"), la cual, fue oportunamente informada a la CMF y al mercado por las matrices, BICECORP S.A., como resultado de la oferta pública de adquisición de acciones también adquirió el control de Grupo *Security S.A. y sus filiales, entre ellas La Securitizadora Security y sus Patrimonios.*

Nota 26 - Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de este informe, no han ocurrido otros hechos posteriores que puedan afectar materialmente los presentes Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

Nota 27 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 31 de diciembre de 2025

a) Ingresos Ordinarios

a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2025	del período 31.12.2025	Acumulados al 31.12.2025
	M\$	M\$	M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(176.521)	(1.664.515)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(784.147)	(10.941.831)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(1.028.245)	(5.113.492)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(399.196)	(6.194.870)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(423.982)	(3.016.863)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(2.252.977)	(2.114.134)
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	(594.233)	(205.384)
BSECS-16 N.1160 01/12/23	-	1.197.177	2.654.527
BSECS-17 N.1195 14/11/24	-	1.311.876	1.523.039
BSECS-18 N.1244 09/12/25	-	150.589	150.589

Nota: el retiro de excedentes para el 2025 no aplica.

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2024	del período 31.12.2024	Acumulados al 31.12.2024
	M\$	M\$	M\$
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(189.115)	(1.487.994)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(786.446)	(10.157.684)
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(743.582)	(4.085.247)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(515.088)	(5.795.674)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(343.401)	(2.592.881)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	7.304	138.843
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	39.911	388.849
BSECS-16 N.1160 01/12/23	-	1.457.350	1.457.350
BSECS-17 N.1195 14/11/24	-	211.163	211.163

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre 2025.

Concepto	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13
Costos de administración	60.587	93.392	174.491	128.442	149.393
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	(19.917)	-	1.756
Pérdidas en liquidación de garantías	-	21.313	32.527	938	45.380
Total	60.587	114.705	187.101	129.380	196.529

Concepto	Patrimonio BSECS-14	Patrimonio BSECS-15	Patrimonio BSECS-16	Patrimonio BSECS-17	Patrimonio BSECS-18
Costos de administración	741.829	326.064	266.962	140.155	140.155
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	2.473	-	-
Pérdidas en liquidación de garantías	(796)	-	-	-	-
Total	741.033	326.064	269.435	140.155	140.155

c) Principales características de los contratos

Patrimonio Separado	Destinatario del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago Bonos Subordinado
BSECS-5 N.341 09/09/03	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-6 N.367 23/02/04	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "AA" preferente
BSECS-9 N.495 06/03/07	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-10 N.510 16/08/07	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-13 N.582 27/04/09	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-14 N.866 06/09/17	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-18 N.1244 09/12/25	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente

Nota: no hay retiro anticipado de excedentes

SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

d) Información adicional de los Patrimonios Separados

Patrimonio Separado	Activo Securitizado
BSECS-5 N.341 09/09/03	Mutuos Hipotecarios Endosables
BSECS-6 N.367 23/02/04	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-9 N.495 06/03/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-10 N.510 16/08/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-13 N.582 27/04/09	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-14 N.866 06/09/17	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Creditos de Consumos con Descuento por Planilla
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Pagaré Endosable
BSECS-18 N.1244 09/12/25	Pagaré Endosable

Patrimonio Separado	Administrador Primario
BSECS-5 N.341 09/09/03	Penta Hipotecario S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Hipotecaria Security S.A
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Hipotecaria Security S.A
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Cooperativa de Ahorro y Credito para la Familia Ltda.

Patrimonio Separado	Administración Maestro y Coordinador General
BSECS-4 N.319 03/12/02	Securitizadora Security S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Securitizadora Security S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Securitizadora Security S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Securitizadora Security S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Securitizadora Security S.A.
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Securitizadora Security S.A.
BSECS-16 N.1160 01/12/23	Securitizadora Security S.A.
BSECS-17 N.1195 14/11/24	Securitizadora Security S.A.
BSECS-18 N.1244 09/12/25	Securitizadora Security S.A.