



SECURITIZADORA

security
de BICE

Construyendo el nuevo BICE

Memoria Integrada 2025

Carta del Gerente General

Estimados accionistas,

El año 2025 fue un período especialmente significativo para Securitizadora Security. En un entorno que siguió presentando desafíos para la industria financiera, enfrentamos importantes cambios con responsabilidad, compromiso y una mirada de largo plazo, siempre con el foco puesto en resguardar la confianza de quienes depositan en nosotros la administración de sus inversiones.

Uno de los hitos más relevantes del año fue la integración de Securitizadora Security a BICECORP, proceso que abordamos con dedicación y cuidado, considerando su impacto organizacional, operativo y cultural. Esta integración se desarrolló de manera ordenada y sin afectar la continuidad de nuestras operaciones, permitiéndonos fortalecer nuestros estándares internos y proyectarnos como parte de un grupo con una sólida trayectoria y visión estratégica de largo plazo.

Durante 2025 consolidamos nuestra gestión, reforzando los procesos de administración, control interno y gestión de riesgos, y manteniendo una operación estable y confiable en los patrimonios administrados. Asimismo, concretamos exitosamente la colocación del Patrimonio 18 de la Compañía, dando continuidad al trabajo desarrollado en los últimos años para diversificar nuestra oferta y avanzando en el diseño de soluciones cada vez más eficientes y alineadas con las necesidades de originadores e inversionistas.

De cara a 2026, miramos el futuro con cautela y optimismo. El próximo año nos plantea el desafío de seguir avanzando en innovación, desarrollando soluciones cada vez más ágiles y eficientes que nos permitan optimizar procesos, fortalecer nuestros controles y acompañar el crecimiento de la Compañía. Buscamos que estos avances contribuyan no solo a una mayor eficiencia operativa, sino también a profundizar relaciones de confianza y de largo plazo con todos nuestros stakeholders, en línea con los valores que nos definen. Al mismo tiempo, seguiremos aprovechando las oportunidades que surgen de nuestra integración a BICECORP, potenciando sinergias y capacidades compartidas.

Quiero expresar un especial agradecimiento a nuestros colaboradores, cuyo compromiso, profesionalismo y capacidad de adaptación fueron fundamentales durante un año de importantes transformaciones. Su dedicación y trabajo riguroso han sido clave para sostener la solidez y continuidad de nuestras operaciones. Asimismo, agradezco la confianza permanente de nuestros accionistas, quienes han respaldado el desarrollo de la Compañía y su proyección futura, así como la de nuestros inversionistas y clientes.

Reiteramos nuestro compromiso de seguir actuando con responsabilidad, transparencia y rigor técnico, principios que continuarán guiando nuestra gestión y el desarrollo futuro de Securitizadora Security.

Fiorella Battilana Ferla

Gerente General Securitizadora Security

1 Identificación de la Sociedad

(NCG 461 2.2)

Nombre o razón social: Securitizadora Security S.A.

Domicilio legal: Augusto Leguía Sur N°70 Piso 15

Rol Único Tributario:
96.847.360 - 3

Tipo de entidad
Sociedad anónima especial.

Documentos constitutivos:

La constitución del grupo legal, como sociedad anónima cerrada, tuvo lugar mediante escritura pública el 21 de octubre de 1997, otorgada ante el Notario don Álvaro Bianchi Rosas.

La Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Resolución Exenta No 369 fechada el 12 de diciembre de 1997, autorizó su existencia y aprobó los estatutos.

Dirección:
Av. Augusto Leguía 70, piso 15, Santiago

Teléfono: 22 584 4613

Correo electrónico:
sacinversiones@security.cl

Sitio web:
<https://www.securitizadorasecurity.cl/>

Horarios:
Lunes a Jueves:
9:00 a 18:20 horas

Viernes:
9:00 a 14:30 horas

2 Misión, visión y valores

BICECORP y sus filiales se comprometen con un servicio centrado en las personas, priorizando una atención de calidad, cuidando a los clientes y garantizando siempre la mejor experiencia.

Misión	Visión
Se busca satisfacer integralmente las necesidades de los clientes e inversionistas mediante un servicio personalizado, profesional, transparente y sostenible, en un ambiente que favorezca la conciliación entre trabajo, familia y vida personal.	Se busca satisfacer las necesidades de clientes, inversionistas, accionistas, colaboradores y la comunidad, cuidando las relaciones tanto en el ámbito de negocios como en el personal.

2.1 Propósito y Valores

El propósito que impulsa a la empresa es contribuir al bienestar financiero creando una experiencia financiera única con sello humano. Este propósito se sustenta en los siguientes 4 pilares:

Crecimiento y rentabilidad	Experiencia clientes	Cultura y equipo	Innovación y Sostenibilidad
Impulsamos la rentabilidad de nuestra compañía a través del crecimiento en nuestro negocio.	Brindamos una experiencia superior a todos nuestros clientes, siendo referentes en productos y soluciones de securitización.	Posicionarnos como una compañía atractiva adoptando prácticas ágiles que potencian la flexibilidad y nuevas formas de trabajo para nuestros colaboradores.	Ser una empresa de vanguardia en sostenibilidad apoyándonos en un permanente compromiso con la innovación.

BICECORP dispone de una Política de Derechos Humanos que divulga y formaliza el compromiso con el respeto y protección de estos. La Gerencia de Personas y Cultura corporativa es la responsable de revisar anualmente su contenido y rendir cuentas de su cumplimiento al Directorio. Promovemos un ambiente laboral donde todas las personas sean tratadas con respeto y dignidad, resguardando su integridad física y psíquica frente a agresiones sexuales, laborales o cualquier forma de violencia en el trabajo. Somos conscientes de que el acoso y la violencia atentan contra la dignidad y salud de las personas.

3 Información Histórica

La constitución del grupo legal, como sociedad anónima cerrada, tuvo lugar mediante escritura pública el 21 de octubre de 1997, otorgada ante el Notario don Álvaro Bianchi Rosas. La Superintendencia de Valores y Seguros, a través de la Resolución Exenta No 369 fechada el 12 de diciembre de 1997, autorizó su existencia y aprobó los estatutos. El certificado emitido por dicha Superintendencia, que incluye un extracto de los estatutos sociales, fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997, a fojas 31.310 número 25.367, y se publicó en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de diciembre del mismo año.

Securizadora Security S.A. inició sus operaciones en 1997 y emitió su primer bono securitizado en marzo de 2000, respaldado por Contratos de Leasing Habitacional conforme a la ley 19.281. A lo largo de su historia, se han constituido 18 patrimonios separados, manteniendo una gestión activa en cada uno de ellos, confirmando la conclusión exitosa de los patrimonios BSECS 2, BSECS 3, BSECS4 y BSECS7, así como de las series preferentes del BSECS5, BSECS 9, BSECS10 y BSECS 13.

Año	Acontecimiento
2006	a) Grupo Security S.A. suscribió y pagó 1.720 acciones; (b) GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada suscribió y pagó 2.065 acciones; y (c) Factoring Security S.A. vendió y transfirió 2 acciones a Grupo Security S.A. Debido a estas transacciones la sociedad modificó su razón social a "Securizadora Security GMAC-RFC S.A."
2008	Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A. Grupo Security compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en "Securizadora Security S.A."
2015	En una Junta Extraordinaria de Accionistas, se decide realizar un aumento de capital de la Sociedad por M\$ 352.000, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, las cuales se encuentran completamente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015. Como consecuencia, el capital de la sociedad pasa de M\$2.086.071 a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. La Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, aprueba la modificación de estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, mediante la resolución exenta No331.

2016 En una Junta Extraordinaria de Accionistas, se decide llevar a cabo un aumento de capital de la Sociedad por un monto de M\$1.030.112, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, las cuales se hallan completamente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Como consecuencia, el capital de la sociedad pasa de M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, sin valor nominal, totalmente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal. La Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero, da su aprobación a la modificación de estatutos con fecha 15 de abril de 2016, mediante la resolución exenta No 1151.

En el año 2017, Securitizadora Security volvió a abrir el mercado de securitizaciones hipotecarias después de casi una década sin emisiones de esta naturaleza, con la primera emisión con cargo a la línea del Patrimonio número 14 de la Sociedad. Desde entonces, Securitizadora se ha mantenido activa, tanto en la emisión de nuevos patrimonios hipotecarios como no hipotecarios.

Durante 2025, el objetivo de la compañía ha sido integrarse a BICECORP, con 3 focos:

Cliente al centro	El mejor equipo	Colaboración
Asegurar los mismos estándares de experiencia y calidad de servicio que nos caracterizan.	Continuar desarrollando lo mejor de nuestro equipo, entregando todas las herramientas necesarias para una integración exitosa.	Trabajo integral, transversal, ágil y colaborativo.

Adicionalmente, la compañía concluyó con éxito la colocación del Patrimonio 18 de la sociedad, por un monto de USD 90.500.000.

En 2025, 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.

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.

BICECORP S.A. también adquirió el control de las filiales de Grupo Security, entre ellas Securitizadora Security y sus Patrimonios Separados.

4 Descripción del negocio

La securitización es una operación financiera que conlleva la adquisición y posterior aporte de activos y sus correspondientes flujos de pago (colocaciones hipotecarias, cuentas por cobrar u otro tipo de activos que generen flujos) a un Patrimonio Separado especialmente creado para estos efectos, el cual financia estos activos mediante la emisión y colocación de deuda en la forma de diversas series de bonos securitizados.

La industria de securitización surge como resultado de las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores implementadas en 1994, y se rige por la Ley 18.045 de Mercado de Capitales, así como por las normativas y circulares emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Este servicio posibilita la conversión de flujos futuros generados por activos generalmente ilíquidos en instrumentos de oferta pública. Los Títulos de Deuda de Securitización son emitidos por la Sociedad Securitizadora en diversas series, cada una con estructuras y Clasificaciones de Riesgo distintas. La demanda se centra especialmente en aquellos títulos con grado de inversión, siendo adquiridos principalmente por Inversionistas Institucionales y calificados.

Securitizadora Security destaca como una de las principales empresas en la emisión de bonos securitizados respaldados por financiamiento habitacional, ya sean contratos de leasing habitacional o mutuos hipotecarios endosables. No obstante, su actividad no se limita únicamente a este tipo de activos, con un portafolio diversificado que ofrece soluciones innovadoras para responder a las necesidades del mercado, comercializadas bajo la marca Securitizadora Security.

La compañía muestra especial interés en supervisar las gestiones de los administradores primarios para controlar indicadores clave del comportamiento de los activos, como morosidad, prepago y default, entre otros. Esta atención al detalle en todos los activos que administra refuerza su posición en el mercado y la confianza de sus inversionistas.

Servicios	Mercado	Canales de venta
Emisión de Bonos securitizados	Mercado de capitales	Bolsa de Comercio Bolsa Electrónica

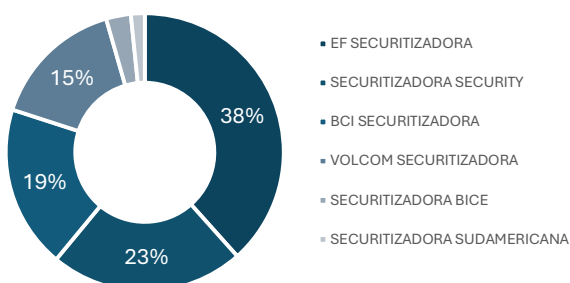
4.1 Mercado y Estrategia

La industria la conforman diez Compañías, siendo Securitizadora Security, BCI Securitizadora, EF Securitizadora y Volcom Securitizadora las únicas que han mostrado actividad en los últimos tres años.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de mercado, donde Securitizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria como un todo, y ocupa el primer lugar en la emisión bonos securitizados respaldados por activos hipotecarios.

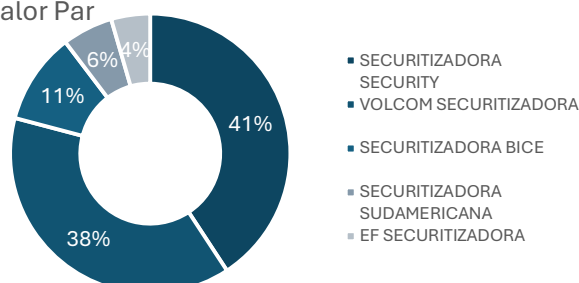
Participación de Mercado

Valor Par



Participación de Mercado Activos Hipotecarios

Valor Par



En el ámbito de acción de Securitizadora Security no se vislumbran cambios regulatorios relevantes en el funcionamiento del mercado de capitales, por lo que no se identifican riesgos que atenten contra la libre competencia.

Un pilar estratégico fundamental de Securitizadora Security es mantener la salud financiera de los Patrimonios Separados bajo su administración. A este respecto, Securitizadora Security S.A. destaca como empresa líder en Chile en emisiones de bonos securitizados; actualmente administra 10 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 7,7 millones en deuda vigente en el mercado institucional chileno.

Para 2026, la meta es consolidar este enfoque estratégico, aprovechando sinergias con otras áreas de BICECORP con el objetivo de fortalecer la posición de la empresa a largo plazo. La compañía aspira a seguir desarrollando el mercado de la securitización en Chile, con el propósito de seguir siendo una presencia destacada en el mercado financiero.

Securitizadora Security fomenta, la integración y adaptación a las nuevas tecnologías digitales que le permitan impulsar el desarrollo y promoción de la innovación, alineándose con los desafíos planteados por su controlador. Este busca la eficiencia operativa y el servicio al cliente, abordando de manera eficaz y creativa los desafíos presentes en el entorno empresarial.

El gobierno de BICECORP y sus filiales está basado en directrices y prácticas institucionales que orientan el desarrollo del negocio hacia un quehacer transparente, con una adecuada gestión y monitoreo de riesgos, y alineado con el propósito y valores corporativos. Estos valores son la columna vertebral de la estrategia de Securitizadora Security, lo que le ha permitido ganar y mantener la confianza de sus inversionistas.

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

4.2 Canales de venta y atención

Securitizadora Security es un actor clave en el mercado de inversiones institucionales y busca diversificar sus estructuras y sus activos subyacentes para satisfacer las necesidades financieras de sus clientes.

La entidad es una opción confiable para inversionistas institucionales, destacando por su gestión eficiente y enfoque estratégico en la securitización de activos y opera mediante agentes colocadores, enfocándose primordialmente en el servicio al cliente.

Para ello, proporciona las siguientes plataformas de atención:

Canales digitales:

- Sitio web institucional www.securitizadorasecurity.cl
- Canales de autoatención

Centro de llamados:

- Casilla de atención electrónica (sacinversiones@security.cl)
- Mesa central 2258 4400

5 Principales cifras e indicadores

Al concluir el ejercicio financiero del año 2025, Securitizadora Security S.A. registró una utilidad de \$377 millones. Este desempeño se atribuye en gran medida a los ingresos generados por la Administración Maestra y Coordinación General de los Patrimonios Separados, y a la estructuración de nuevos patrimonios, aunque afectado por gastos extraordinarios relacionados con la integración con BICECORP. Durante el 2025, tres patrimonios concentraron más del 10% de los ingresos de la compañía.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2016 a diciembre de 2025 en miles de pesos donde se muestra la evolución de la compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Resumen de evolución de estados financieros

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos Corrientes	1.210.459	9.015.050	25.208.316	34.538.881	27.081.635	33.904.514	25.348.494	5.766.585	6.822.635	7.574.613
Otros Activos	977.305	700.078	19.006	49.799	11.048	19.818	270.661	312.526	280.803	0
Activo Fijo	69.700	61.892	54.455	107.450	104.255	11.991	7.901	5.401	5.425	3.341
Total Activo	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938	33.936.323	25.627.056	6.084.512	7.108.863	7.577.954
Pasivos Corrientes	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933	19.409.974	29.253.734	19.586.055	251.097	414.463	572.885
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	392.107	803.274	520.632	570.693	311.063	439.696	442.991
Patrimonio	2.002.631	2.874.219	4.469.131	5.585.090	6.983.690	4.161.957	5.479.308	5.522.352	6.254.704	6.562.078
Total Pasivo	2.257.464	9.777.020	25.281.777	34.696.130	27.196.938	33.936.323	25.636.056	6.084.512	7.108.863	7.577.954
Resultado de explotación	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757	2.725.702	865.835	1.624.601	591.880	1.496.392	1.609.257
Resultado fuera de explotación	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163	-1.471.040	-627.406	-865.796	-516.833	-899.843	-1.181.361
Resultado antes de Impuesto	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594	1.254.662	238.429	758.805	75.047	596.549	427.896
Impuesto a la Renta	-278.067	-679.713	-393.336	-285.434	113.045	156.746	125.395	-27.367	-50.480	-50.480
Resultado del ejercicio	-197.851	871.588	2.003.867	1.232.258	969.228	351.474	915.551	200.442	569.182	377.416

6 Situación de control

Securizadora Security S.A. es una sociedad anónima especial de giro exclusivo, constituida con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

Según las participaciones accionarias referidas, salvo los accionistas directos de la Sociedad individualizados a continuación, no existen personas naturales o jurídicas que sean titulares del 10% o más de las acciones de Securizadora Security S.A.

BICECORP S.A. es la entidad que controla indirectamente el 100% de la propiedad Securizadora Security S.A. Se trata de un holding financiero con un capital estatutario de MM\$1.354.811, considerando el capital posterior a la fusión con Grupo Security en agosto de 2025.

Accionistas de Securizadora Security

Accionista	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Participación
Inversiones Previsión Security Ltda	76.769.870-0	10.333	10.333	99,96%
Capital S.A.	96.905.260-1	4	4	0,04%

Los títulos acciones de Securitizadora Security S.A. corresponden a una única serie.

Pago de dividendos e información estadística

La Política de Dividendos de Securitizadora Security establece la distribución de un mínimo de 30% de la utilidad líquida del ejercicio, condicionado a las utilidades que realmente se obtengan y a la situación económica y financiera de la Sociedad, sin perjuicio de lo que establezca la Junta de Accionistas.

Dividendos pagados

Año	2022	2023	2024	2025
Dividendo Provisorio MM\$	0	0	0	0
Dividendo definitivo MM\$	0	0	0	0
Monto total MM\$	0	0	0	0
Porcentaje de la utilidad	0	0	0	0
Valor por acción	0	0	0	0

Transacciones en bolsa

Securitizadora Security no realiza transacciones en bolsa.

7 Otros Valores emitidos

(NCG 461 2.3.5)

A la fecha la Sociedad tiene vigentes los siguientes Patrimonios Separados.

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-5	<p>Constituido el 9 de julio de 2003 y modificado mediante escritura pública complementaria del 28 de agosto de 2003, todos los documentos otorgados en la Notaría de Santiago por don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por mutuos hipotecarios endosables, mayormente otorgados por Penta Hipotecario S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 341, en fecha 9 de septiembre de 2003. El 10 de marzo de 2004, se añadió al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando el adecuado aporte de activos al Patrimonio Separado BSECS-5. La emisión, por un monto total de UF 341.200, distribuidas entre UF 320.000 para la Serie A1 Preferente, UF 6.000 para la Serie B1 Subordinada y UF 15.200 para la Serie C1 Subordinada, se encuentra totalmente colocada.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 las series A1 y B1 han sido canceladas en tiempo y forma y el monto nominal vigente de la serie C1 asciende a UF 50.071.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-6	<p>Constituido mediante contrato general de emisión del 23 de enero de 2004, posteriormente modificado por escritura pública del 13 de febrero de 2004 y el contrato especial de emisión con fecha 23 de enero de 2004, el cual fue modificado y complementado por escrituras públicas de 13 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2004 y de 4 de mayo de 2004, todas ellas otorgadas en la Notaría de Santiago por don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados íntegramente por Inmobiliaria Mapsa S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 367, en fecha 23 de febrero de 2004. El 7 de octubre de 2004, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-6. La emisión, por un monto total de UF 856.800, distribuidas entre UF 321.500 para la Serie A1 Preferente, UF 452.500 para la Serie AA1 Preferente, UF 31.000 para la Serie B1 Subordinada y UF 51.800 para la Serie C1 Subordinada, se encuentra totalmente colocada.</p> <p>Con fecha 26 de junio de 2024 se celebró una Junta General de Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización la cual se redujo a escritura pública con fecha 28 de junio de 2024 en la notaría de doña María Angélica Galan Bauerle. En aquella Junta se acuerda modificar la Tabla de Desarrollo de la serie AA1 preferente, aumentando el número de cupones desde 86 cuotas trimestrales a 102 cuotas trimestrales de manera que la última cuota venza el 1 de octubre de 2029. Así mismo, se acordó aplazar el pago de las series B1 y C1 subordinadas a la misma fecha de término de la serie AA1 preferente.</p> <p>Con fecha 2 de julio de 2024 se procedió a efectuar la escritura de modificación del Contrato Particular de Emisión entre esta Securitizadora y el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, en la cual se perfeccionan los acuerdos adoptados en la referida Junta de Tenedores de Bonos.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025, la serie A1 ha sido cancelada en tiempo y forma. El monto nominal colocado vigente de la serie AA1 asciende a UF 19.982, de la serie B1 a UF 115.299 y el de la serie C1 a UF 192.661.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-9	<p>Constituido mediante contrato de emisión de fecha 13 de diciembre de 2006, posteriormente modificado por escritura pública del 31 de enero de 2007 y complementado por escrituras de 27 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N° 495, en fecha 6 de marzo de 2007. El 5 de noviembre de 2007, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9. La emisión, por un monto total de UF 731.500, se distribuye entre UF 578.500 para la Serie A1 Preferente, UF 52.200 para la Serie B1 Subordinada, UF 27.400 para la Serie C1 Subordinada, UF 20.400 para la Serie D1 Subordinada, UF 22.000 para la Serie E1 Subordinada y UF 31.000 para la Serie F1 Subordinada, encontrándose totalmente colocadas.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 la serie preferente, así como las series B1, C1 y D1 se han cancelado completamente. El monto nominal de la serie de la serie E1 es de UF 19.074 y el de la serie F1 de UF 273.775.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-10	<p>Constituido mediante contrato de emisión de fecha 12 de julio de 2007, ante el Notario Público Señor Enrique Morgan Torres, modificado por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el Notario Público Señor René Benavente Cash. La emisión, respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A., fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el No 510, en fecha 16 de agosto de 2007. El 20 de febrero de 2008, se adiciona al registro el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, acreditando que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-10. La emisión, por un monto total de UF 1.226.000, se distribuye entre UF 863.000 para la Serie A Preferente, UF 141.000 para la Serie B Subordinada, UF 45.000 para la Serie C Subordinada, UF 18.000 para la Serie D Subordinada, UF 46.000 para la Serie E Subordinada y UF 113.000 para la Serie F Subordinada, encontrándose todas las series totalmente colocadas.</p> <p>Con fecha 4 de diciembre de 2025 se celebró una Junta General de Tenedores de Títulos de Deuda de Securitización. En aquella Junta se acuerda prorrogar la fecha de la única cuota fijada para la amortización ordinaria del capital e intereses de los títulos de deuda Serie F por 18 meses, esto es, desde el 1° de enero de 2026 al 1° de julio de 2027.</p> <p>Con fecha 11 de diciembre de 2025 se procedió a efectuar la escritura de modificación del Contrato de Emisión entre esta Securitizadora y el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, en la cual se perfeccionan los acuerdos adoptados en la referida Junta de Tenedores de Bonos.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 las series de la serie A, B, C, D y E se cancelaron íntegramente en tiempo y forma. La serie F tiene un monto nominal colocado vigente de UF 175.932.-.</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-11	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 16 de octubre de 2007, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de noviembre de 2007. La emisión, por un monto total de UF 599.000, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 518, en fecha 29 de noviembre de 2007. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión se fusionó con el patrimonio separado BSECS9 el 6 de junio de 2008, según certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, donde consta la presentación de todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.</p>	Fusionado con BSECS-9
BSECS-12	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión, por un monto total de UF 494.600, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 586, en fecha 14 de mayo de 2009. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión se fusionó con el patrimonio separado BSECS9 el 1 de junio de 2009, según el certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, donde consta la presentación de todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.</p>	Fusionado con BSECS-9
BSECS-13	<p>Constituido por contrato de emisión de fecha 4 de marzo de 2009, otorgado en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 14 de abril de 2009. La emisión, por un monto total de UF 960.000, fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 582, en fecha 27 de abril de 2009. Está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B, C, D y E fueron cancelados en tiempo y forma. El monto nominal vigente de serie F de UF 183.994-</p>

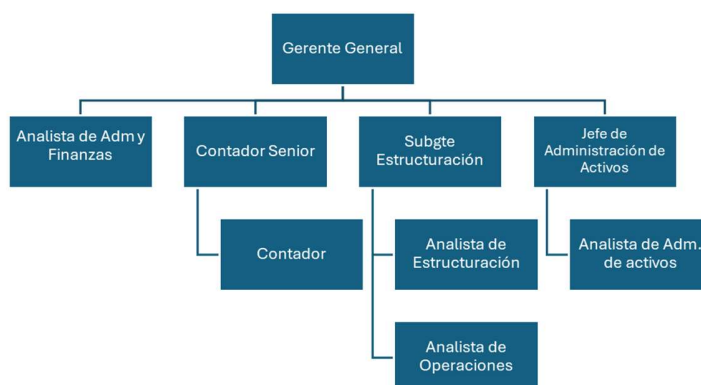
Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-14	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 22 de junio de 2017, otorgado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, rectificado mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y corregido mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 30 de agosto de 2017. La emisión, inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el No 866 el 6 de septiembre de 2017, cuenta con un monto total de UF 3.000.000.</p> <p>La primera escritura de colocación, por UF 849.000, está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa otorgados por Inmobiliaria Casanuestra S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. Asimismo, se constituye con Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.</p> <p>El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 7 de marzo de 2018.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 1.561.331, de la serie B de UF 352.113, de la serie C de UF29.297 de la serie D de UF 19.628 de la serie E de UF 19.716 y el de la serie F de UF 84.309.-</p>
BSECS-15	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 4 de septiembre de 2020, otorgado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securitización por la línea de la misma fecha antes mencionada. Esta escritura fue modificada mediante escritura de modificaciones a la escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de securitización por línea, otorgada en la misma Notaría con fecha 7 de octubre de 2020. La emisión, inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1046 el 22 de octubre de 2020, cuenta con un monto total de UF 5.000.000.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 526.802, de la serie B1 de UF 122.994, de la serie C1 de UF 14.114 de la serie D1 de UF 9.073, de la serie E1 de UF 8.065 y el de la serie F1 de UF 29.908.-</p>

Patrimonio Separado	Detalle	Cierre año financiero 2025
BSECS-16	<p>Constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 28 de noviembre de 2023, otorgado en la Notaría de Santiago de don Evaldo Rehbein Utreras, y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securitización por la línea de la misma fecha antes mencionada. Esta escritura fue modificada mediante escritura de modificaciones a la escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de securitización por línea, otorgada en la misma Notaría con fecha 19 de diciembre de 2023. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1160 el 1 de diciembre de 2023. La Línea tiene un monto total de emisión de \$60.000.000.000 y la primera emisión cuenta con dos series, una serie A1 preferente por \$18.500.000.000 y una serie subordinada por \$4.000.000.000.-,</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de \$11.602.217.650 y la serie B1 tiene un saldo nominal vigente de \$4.296.388.800</p>
BSECS-17	<p>Constituido por contrato de emisión de Títulos de Deuda de Securitización de fecha 11 de noviembre de 2024, otorgado en la Notaría de Santiago de don Evaldo Rehbein Utreras. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1195 el 14 de noviembre de 2024. La emisión cuenta con tres series en dólares: una serie A preferente por US\$27.000.000 y dos series subordinadas B y C por un valor de US\$20.000.000 y US\$19.000.000, respectivamente.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de USD 23.177.573, el de la serie B es de USD.20.000.000 y el de la serie C es de USD 19.000.000.</p>
BSECS-18	<p>Constituido por contrato de emisión de Títulos de Deuda de Securitización de fecha 9 de diciembre de 2025, otorgado en la Notaría de Santiago de doña Magdalena Sofía Latorre Larraín. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el No 1244 el 12 de diciembre de 2024. La emisión cuenta con tres series en dólares: una serie A preferente por US\$26.000.000 y dos series subordinadas B y C por un valor de US\$23.000.000 y US\$41.500.000, respectivamente.</p>	<p>Al cierre de los estados financieros de 2025 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de USD 26.000.000, el de la serie B es de USD.23.000.000 y el de la serie C es de USD 41.500.000.</p>

8 Estructura corporativa

El diseño de la Estructura Organizacional de Securitizadora Security considera las directrices estratégicas proporcionadas por su controlador. Además, busca potenciar sinergias entre las diversas entidades del Grupo y ofrecer un servicio de excelencia a los clientes.

Estructura de Gobierno de Securitizadora Security



9 Gobierno Corporativo

9.1 Directorio

El Directorio es el máximo órgano de Gobierno Corporativo de Securitizadora Security y participa en la gestión integral de la Compañía, además de ejercer el control y evaluar las prácticas relacionadas con la gobernanza.

Además, asume la responsabilidad directa de establecer, incentivar, sancionar y supervisar la implementación de los valores corporativos que caracterizan a la Compañía, asegurando que estos principios complementen los objetivos estratégicos de la organización.

La estructura organizacional de BICECORP se adapta a cada filial, garantizando así la entrega de información relevante respaldada por parámetros específicos. La supervisión sólida de la Alta Dirección, el control interno, el monitoreo de riesgos, las auditorías externas e internas son elementos clave que refuerzan las prácticas de gobierno corporativo en la organización. Estas medidas contribuyen a mantener un ambiente de transparencia, rendición de cuentas y eficacia en la toma de decisiones en el negocio de Securitizadora.

El Directorio está compuesto por cuatro hombres y una mujer, todos de nacionalidad chilena. Cuatro de ellos tienen entre 50 y 60 años y uno entre 40 y 50 años y cuentan con una media de asistencia del 89%. En cuanto a diversidad e inclusión, ninguno de ellos vive en situación de discapacidad. Además, no hay miembros independientes.

Principales actividades del Directorio

1. Revisión de resultados mensuales
2. Análisis de nuevos negocios
3. Análisis de auditorías internas y externas
4. Observación de la gestión del mes
5. Evaluación de la industria
6. Análisis del cumplimiento normativo
7. Prevención de lavado de activos
8. Revisión de riesgos financieros y no financieros
9. Observación de los temas de ciberseguridad

Miembro del Directorio	Fecha de nombramiento o reelección	Profesión y oficio	Cargo	Calidad	Titular/ Suplente
Andrés Varas Greene	23/7/2025	Ingeniero Comercial	Presidente	No Independiente	Titular
Carlos Sepúlveda Insunza	23/7/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Ronald Schmidt Silva	04/3/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Cecilia Martabit Borgoño	04/3/2025	Ingeniero Civil Industrial	Director	No Independiente	Titular
Javier Valenzuela Cruz	23/7/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular

Los Directores que cesaron sus cargos durante 2025 son:

Miembro del Directorio	Fecha de cesación	Profesión y oficio	Cargo	Calidad	Titular/ Suplente
Alejandro Alzérreca Luna	04/3/2025	Licenciado en Ciencias Económicas	Presidente	No Independiente	Titular
Alberto Oviedo Obrador	04/3/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Christian Sinclair Manley	04/3/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Juan Pablo Cofre Dougnac	17/7/2025	Ingeniero Civil Industrial	Director	No Independiente	Titular
Marcelo Espinoza Danz	23/7/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular
Rodrigo Guzman Leyton	23/7/2025	Ingeniero Comercial	Director	No Independiente	Titular

Números de Directores por rango etario	Hombres	Mujeres
Más de 70 años	0	0
Entre 61 y 70 años	0	0
Entre 51 y 60 años	4	0
Entre 41 y 50 años	0	1

Antigüedad	Hombres	Mujeres
Más de 12 años	0	0
Entre 9 y 12 años	0	0
Más de 6 y menos de 9 años	0	0
Entre 3 y 6 años	0	0
Menos de 3 años	4	1

Securizadora Security no realizó análisis sobre las habilidades y experiencia de su máximo órgano de gobierno, por lo tanto, no cuenta con una matriz de habilidades y experiencia de sus directores. Tampoco ha implementado un procedimiento de evaluación colectiva para su Directorio.

Con el propósito de asegurar que los nuevos directores adquieran los conocimientos esenciales para desempeñar diligentemente sus funciones, BICECORP y sus filiales han establecido un Procedimiento de Inducción de Nuevos Directores.

Estas reuniones abordan temas como el propósito de la Compañía, valores corporativos, objetivos estratégicos, negocios de la empresa, desempeño económico y financiero, riesgos materiales, gobierno y políticas corporativas, sostenibilidad y grupos de interés, entre otros aspectos relevantes.

Securizadora Security dispone de un presupuesto específico destinado a la contratación de asesorías externas. Este presupuesto está a disposición del Directorio en su totalidad. En 2025 no se registraron solicitudes de capacitación o asesorías específicas por parte del Directorio. Por otra parte, la revisión de los Estados Financieros de la Compañía estuvo a cargo de PwC Servicios Profesionales de Auditoría SpA., lo que implicó un desembolso anual de CLP 8.014.044.

Los estatutos establecen que el Directorio debe reunirse al menos una vez al mes de manera ordinaria. Sin embargo, se pueden programar reuniones extraordinarias convocadas por el presidente, según lo estipulado por la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, con notificación previa mediante carta certificada u otro medio de comunicación escrita.

Las reuniones ordinarias del Directorio se programan al inicio del año y, antes de cada reunión, se envía un recordatorio y la tabla de contenidos. Este proceso asegura una adecuada planificación y preparación para las reuniones, facilitando una discusión informada y eficiente en el Directorio.

La participación de los directores puede ser de manera presencial o a través de videoconferencia, explicitándose en el acta de cada reunión la modalidad en la que se presentaron cada uno de los directores.

Durante el 2025, el Directorio de Securitizadora celebró un total de 18 sesiones, de las cuales 12 fueron ordinarias y 6 extraordinarias.

12 Sesiones ordinarias
6 Sesiones extraordinarias
89% Asistencia
1 hora Promedio de duración

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

Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la realización de cada sesión de Directorio, el secretario propone un acta, la cual es revisada por los directores. Una vez que se hayan incorporados cualquier tipo de observación, el acta es firmada y remitida al Gerente General. Las actas firmadas están a disposición de los Directores en los respectivos libros de la compañía.

Securitizadora no posee un Comité de Directores, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.



En la Junta Ordinaria de Accionistas llevada a cabo el 31 de marzo de 2025, se estableció que los Directores no recibirán remuneraciones durante el ejercicio 2025. De manera similar, para el ejercicio 2024, los directores tampoco recibieron remuneraciones.

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

9.2 Alta Administración

La alta administración de Securitizadora, está compuesta por un destacado grupo de profesionales, altamente capacitados, quienes se encargan de liderar a sus colaboradores en la creación de soluciones financieras para sus clientes.

Integrantes de la Alta Administración

Ejecutivos principales				
Nombre	Cargo	Rut	Profesión	Fecha
 Fiorella Battilana Ferla	Gerente General	22.969.140-6	Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú. Magister en Finanzas, Universidad de Chile.	01.03.2021
 Eduardo Ramírez Gutiérrez	Subgerente de Estructuración Financiera y Administración de Activos	9.982.361-5	Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral. Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad Católica de Chile	02.01.2002

9.3 Remuneraciones y planes de incentivos

Para el establecimiento de las remuneraciones, la compañía realiza contratos con estudios salariales externos, los cuales proporcionan información actualizada sobre las tendencias y cifras predominantes de los sueldos en el mercado.

Evolución de la remuneración de la Alta Administración

	2023	2024	2025
Remuneración agregada de la Alta Administración (\$MM)	197,6	279,0	251,0
Porcentaje de participación en la propiedad	0%	0%	0%

Además, Securitizadora Security cuenta con un Modelo de Incentivos que abarca al Gerente General, así como a los principales ejecutivos. Los objetivos principales de este esquema de incentivos son la atracción y retención del talento, la alineación de los incentivos variables con el crecimiento de utilidades y el ROE (Return on Equity).

El plan de incentivos se somete a revisiones continuas para adaptarse a las necesidades del entorno, y su implementación se alinea con la Política de Compensaciones de BICECORP.

10 Gestión de los conflictos de interés

Como filial BICECORP, Securitizadora Security gestiona de manera integral los conflictos de interés mediante una política que se aplica a todos sus miembros, desde directores hasta accionistas. Los principios fundamentales de probidad, responsabilidad, transparencia, comunicación, abstención e independencia guían las acciones individuales. Esto implica la presentación anual y actualizada de la Declaración de Intereses, la consulta en casos de duda, la abstención en decisiones vinculadas a intereses personales y la pronta declaración de cualquier conflicto.

La empresa cuenta con una serie de documentos y manuales, como el Código de Ética, el Manual de Conducta y la Política de Manejo de Conflictos de Interés, entre otros. El cumplimiento de lo establecido en estos documentos es obligatorio para todos los miembros de la organización. Además, la empresa dispone de un Modelo de Prevención de Delitos y mantiene actualizada una declaración de conflictos de interés de colaboradores y directores.

La Compañía se reserva el derecho de tomar medidas disciplinarias y judiciales en caso de incumplimiento. Con un enfoque en la buena fe y la fundamentación razonable, las denuncias pueden realizarse mediante canales específicos como el Canal de Denuncias, dirigirse a jefaturas o contactar a <https://lineabice.ethicsglobal.com/>. Esta política robusta garantiza la integridad y una gestión transparente de los conflictos de interés en toda la organización.

11 Gestión de riesgos

Para BICECORP, la gestión de riesgos es crucial en el proceso de creación de valor en la relación con sus grupos de interés y en alcanzar la rentabilidad esperada por sus accionistas.

En este sentido, Securitizadora Security cuenta con una estrategia para la Gestión de Riesgos que entrega pautas y procedimientos para la gestión de riesgos, la cual se alinea con las directrices de nuestro controlador. Esta estrategia reconoce que una gestión efectiva de los riesgos fortalece la toma de decisiones estratégicas y respalda la confianza de sus grupos de interés en la solidez y estabilidad de la Compañía. Así, establece un enfoque orientado a asegurar la continuidad del negocio y optimizar los resultados financieros en un entorno empresarial dinámico y desafiante, respondiendo a las exigencias propias de gestión antes nuestro Directorio, la administración, la Comisión para el Mercado Financiero y de sus grupos de interés.

11.1 Gobernanza de los riesgos

El Directorio de Securitizadora Security es el principal responsable por la gestión integral de los riesgos, el cual supervisa permanentemente su gestión y tiene a su cargo la supervisión del cumplimiento de los lineamientos estratégicos, así como del correcto funcionamiento del negocio.

Con el objetivo de asegurar la eficiencia en el control y gestión de riesgos, en BICECORP se establecen roles conforme al Modelo de Tres Líneas de Acción. El rol de las distintas áreas en la identificación, evaluación, gestión y monitoreo de los riesgos varían según la línea de acción en la que participe.

Modelo de tres líneas		
Objetivo: definir responsabilidades y garantizar la eficiencia en el control y gestión de riesgos		
Primera línea	Segunda línea	Tercera línea
Áreas de Negocios y de Apoyo.	Área Legal, Áreas de Riesgo y Cumplimiento.	Auditoría Interna.

Además, BICECORP cuenta con unidades de gestión de riesgos encargadas de su detección, cuantificación, monitoreo y comunicación.

12 Planes de inversión

Securitizadora Security está en constante evaluación de distintas alternativas de inversión tecnológica. Sin embargo, actualmente no hay ninguna inversión específica aprobada por la Gerencia o el Directorio de la Compañía.

13 Grupos de interés

BICECORP, junto con Securitizadora Security y las demás filiales del conglomerado, dedican especial atención a generar un impacto positivo en los grupos de interés clave para el desarrollo de sus negocios.

Estos incluyen accionistas e inversionistas, colaboradores, clientes, proveedores y la comunidad en general. En este sentido, la Compañía se esfuerza por abordar las necesidades e intereses de cada uno, fundamentándose en el respeto a la dignidad de la persona y los valores corporativos de cercanía, transparencia y profesionalismo.

A continuación, se detallan los grupos de interés de Securitizadora Security:

- **Inversionistas y accionistas:**
Los inversionistas entregan recursos a la Compañía, esperando retornos a cambio. Adicionalmente, los accionistas participan en la dirección del negocio a través de su voto en la Junta de Accionistas, por ejemplo, para la elección del Directorio.
- **Clientes:**
En consonancia con el compromiso con sus inversionistas, mantener la salud financiera de los Patrimonios Separados bajo su administración está en el centro los objetivos estratégicos de la compañía.
- **Colaboradores**
Son el activo más relevante de la compañía, y uno de los pilares estratégicos del negocio. Su compromiso y talento permiten alcanzar los objetivos estratégicos de la compañía.
- **Comunidad**
En Securitizadora Security existe la firme convicción de que al cultivar relaciones sólidas y de confianza con la comunidad, la empresa podrá asegurar resultados positivos y de largo plazo.
- **Proveedores**
Socios estratégicos en el desarrollo de negocios. Con ellos se construyen relaciones de largo plazo, con valores y principios comunes, basadas en el respeto y seguimiento de los conceptos abordados en la Política de Sostenibilidad de BICECORP. Durante el 2025, solo un proveedor representó más del 10% de las compras de la Sociedad.

14 Propiedades e instalaciones

Securitizadora Security posee equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía es arrendado.

Propiedad	Tipo de uso	Ubicación	Superficie (m2)	Tipo de propiedad
Augusto Leguía 70	Oficinas Centrales	Augusto Leguía 70, piso 17, Santiago	30,48	Arrendado

15 Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades

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

16 Enfoque de Sostenibilidad

Para Securizadora Security, la sostenibilidad es un pilar fundamental para generar valor a largo plazo. A través de una estrategia alineada con prácticas responsables, se busca equilibrar el crecimiento económico, el bienestar social y la protección del medioambiente, contribuyendo así al desarrollo de una sociedad más equitativa y sostenible. En ese contexto, la compañía suscribe la Política Corporativa de Sostenibilidad del Grupo, que se fundamenta en pilares y habilitadores que se implementan de manera transversal a todas las filiales del Grupo, incluida Securizadora Security.

17 Hechos Esenciales

03 de marzo, 2025: Informa resultado oferta pública de acciones del Grupo Security SA

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.

A su vez, Securizadora 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.

04 de marzo, 2025: Comunica cambios en la administración

En sesión extraordinaria de directorio de la Sociedad celebrada el 04 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 Securizadora 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

21 de marzo 2025: Citación a Junta Ordinaria de Accionistas Securitizadora Security SA

El Directorio de Securitizadora Security S.A. (la "Sociedad") 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
7. 146 y siguientes de la Ley sobre Sociedades Anónimas
8. Designación del diario en que se efectuarán las publicaciones legales
9. En general, todas las materias que de acuerdo con la ley sean propias de la Junta Ordinaria de Accionistas.

31 de marzo, 2025: Informa respecto de hecho esencial de Securitizadora Security SA

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con 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 Dans, 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 la 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.

21 de julio, 2025: Informa renuncia de Director

Con fecha 17 de julio en curso, don Juan Pablo Cofré Dougnac, presentó su renuncia al cargo de director de Securitizadora Security S.A.

24 de julio, 2025: Comunica cambios en la administración

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

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

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

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

04 de diciembre, 2025: Informa respecto de hecho esencial de Securitizadora Security SA

En Junta General Extraordinaria de Tenedores de Títulos de Deuda de la Serie F Subordinada (la "Serie F"), auto convocada y celebrada con esta misma fecha (la "Junta"), se acordó, con el voto favorable del único tenedor de los títulos de deuda de securitización de la Serie F, que representan a la vez el 100% de los títulos de deuda en circulación de la emisión objeto del Contrato de Emisión, lo siguiente:

1. Prorrogar la fecha de la única cuota fijada para la amortización ordinaria del capital e intereses de los títulos de deuda Serie F por 18 meses, esto es, desde el 1° de enero de 2026 al 1° de julio de 2027.
2. Modificar las disposiciones pertinentes del Contrato de Emisión y reemplazar la tabla de desarrollo contenida en el Anexo II del mismo, relativa a los títulos de deuda Serie F, por la nueva tabla de desarrollo que refleje los cambios acordados.
3. Facultar al Representante de los Tenedores de Títulos de Deuda Serie F para acordar con el Emisor el texto específico de las modificaciones al Contrato de Emisión que sean necesarias para la implementación de los acuerdos adoptados en la Junta, y para suscribir la o las escrituras públicas de modificaciones respectivas.

18 de diciembre, 2025: Informa hecho esencial Securitizadora Security SA

El 18 de diciembre de 2025, Securitizadora Security S.A. colocó los siguientes títulos de deuda de securitización, correspondientes a la emisión de títulos de deuda de securitización con formación de patrimonio separado y por monto fijo inscrita bajo la modalidad de registro automático en el Registro de Valores de la CMF bajo el N° 1.244 con fecha 12 de diciembre de 2025 (la “Emisión”), conforme al siguiente detalle:

- A) 260 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie A Preferente, cuyo valor total nominal es de USD 26.000.000, que fueron colocados en un monto total de USD 26.029.749,02, y a una tasa promedio de colocación de 6,50% anual
- B) 230 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie B Subordinada, cuyo valor total nominal es de USD 23.000.000, que fueron colocados en un monto total de USD 23.544.348,71 y a una tasa promedio de colocación de 8,30% anual; y
- C) 415 Títulos de Deuda de Securitización de la Serie C Subordinada, cuyo valor total nominal es de USD 41.500.000, que fueron colocados en un monto total de USD 41.500.000 y a una tasa promedio de colocación de 0,00% anual.

18 Comentarios de los accionistas

Durante el ejercicio 2025, no hubo comentarios ni proposiciones formuladas por los accionistas de la compañía relativos a la gestión del negocio. Además, la compañía tampoco cuenta con comentarios del Comité de Directores, dado que no cuenta con dicho comité según lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 18.046.

19 Información Financiera

Los Estado Financieros de Securitizadora Security S.A. y de sus patrimonios separados están disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, <https://www.cmfchile.cl> y en el de la compañía, <https://www.securitizadorasecurity.cl>.

20 Índice de contenidos

Indicador	Descripción	Página
Perfil de la entidad		
2.1	Misión, visión, propósito y valores	3
2.2	Información histórica	4
2.3.1	Situación de control	9
2.3.2	Cambios importantes en la propiedad o control	5
2.3.3	Identificación de socios o accionistas mayoritarios	9
2.3.4.i	Descripción de serie de acciones	10
2.3.4.ii	Política de dividendos	10
2.3.4.iii.A	Información estadística	10
2.3.4.iii.B	Información estadística	10
2.3.4.iii.C	Información estadística	10
2.3.5	Otros Valores	11
Gobierno Corporativo		
3.1	Marco de Gobernanza	18
3.2.i	Identificación de directorio	19
3.2.ii	Ingresos de miembros	21
3.2.iii	Política de contratación de asesorías	20
3.2.iv	Matriz	20
3.2.v	Inducción	20
3.2.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	24
3.2.vii	Información sobre asuntos ambientales y sociales	26
3.2.viii	Visitas a terreno	20
3.2.ix	Evaluación de desempeño	20
3.2.ix.a	Áreas de perfeccionamiento	20
3.2.ix.b	Barreras de diversidad	19
3.2.ix.c	Asesorías independientes para definir mejoras o áreas de perfeccionamiento	19
3.2.x	Número de reuniones	20
3.2.xi	Situaciones de crisis	20
3.2.xii	Acceso a información remoto	20
3.2.xii.a	Actas de las sesiones	21
3.2.xii.b	Minutas de las sesiones	21
3.2.xii.c	Canal de denuncias	23
3.2.xii.d	Texto definitivo de cada acta	21
3.2.xiii	Conformación del directorio	19
3.2.xiii.a	Directores, por sexo	20
3.2.xiii.b	Directores, por nacionalidad y sexo	18
3.2.xiii.c	Directores, por rango de edad y sexo	20
3.2.xiii.d	Directores, por antigüedad y sexo	20

3.2.xiii.e	Directores en situación de discapacidad, por sexo	18
3.2.xiii.f	Brecha salarial (media y mediana)	21
3.3.i	Descripción de comités	21
3.3.ii	Integrantes de comités	21
3.3.iii	Ingresos por comité	21
3.3.iv	Principales actividades	21
3.3.v	Asesorías	21
3.3.vi	Reunión con unidades de gestión de riesgo	21
3.3.vii	Reporte al directorio	21
3.4.i	Identificación de ejecutivos principales	21
3.4.ii	Remuneraciones	21
3.4.iii	Planes de compensación	21
3.4.iv	Participación en la propiedad	21
3.6	Gestión de riesgos	23
Estrategia		
4.3	Planes de inversión	24
Modelo de negocios		
6.1.i	Naturaleza de productos y/o servicios de la entidad	6
6.1.ii	Competencia	7
6.1.iii	Marco legal	6
6.1.iv	Entidades reguladoras	6
6.1.v	Grupos de interés	24
6.1.vi	Afiliación a gremios	6
6.2.i	Principales bienes y servicios	6
6.2.ii	Canales de venta y distribución	6
6.2.iii	Proveedores que representan el 10% del total de compras	25
6.2.iv	Clientes que representen el 10% del ingreso	8
6.2.v	Marcas utilizadas	6
6.2.vi	Patentes de propiedad	6
6.2.vii	Licencias, franquicias, royalties y/o concesiones de propiedad	6
6.2.viii	Otros factores relevantes al negocio	6
6.3	Grupos de interés	24
6.4.i	Características de las principales propiedades	25
6.4.ii	Descripción de áreas de concesión y/o terrenos	25
6.4.iii	Tipo de contrato de las propiedades	25
6.5.1.i	Individualización	26
6.5.1.ii	Capital suscrito y pagado	26
6.5.1.iii	Objeto social	26
6.5.1.iv	Nombre directores/administradores	26
6.5.1.v	Porcentaje de participación y variación	26
6.5.1.vi	Porcentaje que representa la inversión	26
6.5.1.vii	Nombre de administradores con cargos en la casa matriz	26

6.5.1.viii	Relaciones comerciales	26
6.5.1.ix	Actos y contratos	26
6.5.1.x	Cuadro de propiedad	26
6.5.2.i	Individualización y naturaleza jurídica de entidades que representen más del 20%	26
6.5.2.ii	Porcentaje de participación	26
6.5.2.iii	Descripción actividades	26
6.5.2.iv	Porcentaje que representan las inversiones	26
Comentarios de Accionistas		
10	Comentarios de accionistas	29

Declaración de responsabilidad

Los suscriptores en su calidad de Directores y Gerente General de Securitizadora Security S.A., declaramos bajo juramento que toda la información contenida en la Memoria Anual es la fiel expresión de la verdad, por lo que, asumimos la responsabilidad legal correspondiente.

<u>Nombre:</u>	<u>Cargo:</u>	<u>Rut:</u>	<u>Firma:</u>
Andrés Varas Greene	Presidente	11.742.017-5	
José Javier Valenzuela Cruz	Director	10.576.989-K	
Max Ronald Schmidt Silva	Director	10.843.798-7	
Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza	Director	12.231.796-K	
María Cecilia Martabit Borgoño	Director	13.334.859-K	
Fiorella Maria Battilana Ferla	Gerente General	22.969.140-6	

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
Securitizadora 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 Securitizadora 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	Prima de emisión	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	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	Prima de emisión	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	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	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
	(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 M\$	Muebles de oficina neto M\$	Mejoras remodelació neto M\$	Total P. P y neto 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 M\$	Saldo 31.12.2024 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.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-5, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-5 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-5 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-5
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-5 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-5 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-5.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-5

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-5.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-5

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-5 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 el Patrimonio Separado BSECS-5 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-5
5

La auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-5 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Gerdtzen S.', enclosed within a blue rounded rectangular border.

86EE42446B254F8...
Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	01-01-2025	01-01-2024
			31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		112.12	40.749
11.010	Valores negociables		29.205	45.556
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		110.595	120.048
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		110.595	120.048
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (meno:		-	-
15.010	Otros activos circulantes		19.718	19.716
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		170.730	226.069
15.210	Activo securitizado (largo plazo)		206.533	296.951
15.210	Activo securitizado largo plazo		206.533	296.951
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (meno:		-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
15.210	Gastos de colocación		-	-
15.210	Otros activos		-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		206.533	296.951
15.210	TOTAL ACTIVOS		377.263	523.020
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración		3.991	3.838
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.879	7.545
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.600	573
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador		591	566
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.773	1.698
24.040	Excedentes por pagar		-	-
24.030	Obligaciones por prepagos		3.421	-
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)		433	2.003
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.445.184	-
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.464.872	16.223
24.030	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		576.906	1.994.791
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		576.906	1.994.791
31.020	Reservas de excedentes anteriores		(1.487.994)	(1.298.879)
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.487.994)	(1.298.879)
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)		(176.521)	(189.115)
31.020	Retiros de excedentes (menos)		-	-
31.020	Aportes adicionales (más)		-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.664.515)	(1.487.994)
24.000	TOTAL PASIVOS		377.263	523.020

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2025	01-01-2024
		31-12-2025	31-12-2024
Para el periodo comprendido entre			
INGRESOS			
44.010	Intereses por activos securitizados	27.135	21.337
44.010	Intereses por inversiones	1.703	2.441
44.010	Reajustes por activos securitizados	12.922	20.415
58.000	Reajustes por inversiones	-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos	-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
44.000	Otros ingresos	-	-
44.000	TOTAL INGRESOS	41.760	44.193
GASTOS			
58.021	Remuneración por administración de los activos	(20.716)	(20.854)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo	(26.912)	(26.961)
58.020	Remuneración por auditoria externa	(3.275)	(1.847)
58.021	Remuneración banco pagador	(2.421)	(2.421)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.263)	(7.262)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización	(146.795)	(115.057)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(66.973)	(111.910)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
58.021	Provisiones sobre inversiones	-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías	-	-
58.021	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
58.021	Otros gastos	(519)	(9.492)
58.020	TOTAL DE GASTOS	(274.874)	(295.804)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria	56.593	62.496
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO	(176.521)	(189.115)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes Estados Financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados, al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.991 (M\$ 3.838 al 31 de diciembre de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	-	-
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	7.665	10.141
Excedentes (Déficit) acumulado:	IPC	48.928	52.355
Totales		56.593	62.496

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	29.205	45.556
Total		29.205	45.556

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	1	1	145	145
4 o más	1	1	19.573	19.571
Totales	2	2	19.718 (a)	19.716 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 60 contratos por mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2025 (61 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,73 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,97 % anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 58 meses (63 en 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferenci
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	106.335	115.986	198.577	286.906	304.912	402.892	8,73
Aj. Tasa valorización	4.260	4.062	7.956	10.045	12.216	14.107	7,97
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	110.595	120.048	206.533	296.951	317.128	416.999	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Activos securitizados en mora (a)	19.718	19.716
Totales	19.718	19.716

a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Administración primaria (a)	18	34
Administración maestra (b)	3.973	3.804
Totales	3.991	3.838

a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.

b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Banco Custodio	433	2.003
Totales	433	2.003

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Unidad		Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			plazo int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	
341-09-09-03	BSECS-5C1	24.586	UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	1.448.605	-	nacional
Obligaciones por prepago								(3.421)	-	
Total porción corto plazo								1.445.184	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	-	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	-	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	24.654	UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	576.906	1.994.791	nacional
Total largo plazo								576.906	1.994.791	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	(1.439.067)	-	(1.205.538)	-
Revalorización de exceder	(48.927)	-	(50.632)	-
Déficit del ejercicio	-	(176.521)	-	(182.897)
Saldo final	(1.487.994)	(176.521)	(1.256.170)	(182.897)
Saldo actualizado	-	-	(1.298.879)	(189.115)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales	(a) (1.509)	(464)
Banco Custodio	(a) 990	(2.264)
Otros gastos	(a) -	(6.764)
Totales	(519)	(9.492)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro no ha generado movimientos a la fecha de emisión de estos Estados Financieros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

		M\$	M\$
		2025	2024
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.443)	(4.586)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(16.273)	(16.268)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.263)	(7.262)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.421)	(2.421)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(3.275)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.912)	(26.961)
Totales		(60.587)	(59.345)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activo

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	11.212	40.749
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	29.205	45.556
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	110.595	120.048
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.718	19.716
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	206.533	296.951
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	60.135	106.021
	\$REAJUSTABLES	317.128	416.999
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		377.263	523.020

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION	\$REAJUSTABLES	3.991	3.838
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.879	7.545
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.600	573
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	591	566
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.773	1.698
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	3.421	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	433	2.003
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.445.184	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	3.854	2.003
	\$REAJUSTABLES	1.461.018	14.220
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		1.464.872	16.223

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2025

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	576.906	7,5%	-		-		-		576.906
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
Total pasivo largo plazo		576.906		-		-		-		576.906

2024

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	1994.791	7,5%	-		-		-		1994.791
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
Total pasivo largo plazo		1994.791		-		-		-		1994.791

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contab Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2025	M\$ 2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	11.212	4.031	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	36.718	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	29.205	45.556	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del 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 Dans, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

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

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

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.*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 27 - Hechos Posteriores

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora de
Patrimonio Separado BSECS-6

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-6, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-6 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-6 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

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
Patrimonio Separado BSECS-6

2

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-6 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-6 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-6.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-6

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-6.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-6

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-6 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 el Patrimonio Separado BSECS-6 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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-6 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

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		86.649	38.120
11.010	Valores negociables		62.694	29.977
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		212.116	213.680
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		212.116	213.680
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
15.010	Otros activos circulantes		47.415	29.386
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		408.874	311.163
15.210	Activo securitizado (largo plazo)		1.919.168	2.221.185
15.210	Activo securitizado largo plazo		1.919.168	2.221.185
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
15.210	Gastos de colocación		-	-
15.210	Otros activos		-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		1.919.168	2.221.185
15.210	TOTAL ACTIVOS		2.328.042	2.532.348
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración y custodia		8.311	8.462
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		6.895	6.894
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.600	358
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador		591	590
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.546	1.772
24.040	Excedentes por pagar		-	-
24.030	Obligaciones por prepagos		-	-
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)		20.702	2.086
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		3.524.310	2.665.420
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.565.955	2.685.582
24.030	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.703.918	10.004.450
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		9.703.918	10.004.450
31.020	Reservas de excedentes anteriores		(10.157.684)	(9.371.238)
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(10.157.684)	(9.371.238)
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)		(784.147)	(786.446)
31.020	Retiros de excedentes (menos)		-	-
31.020	Aportes adicionales (más)		-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(10.941.831)	(10.157.684)
24.000	TOTAL PASIVOS		2.328.042	2.532.348

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
		31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024
INGRESOS				
44.010	Intereses por activos securitizados		152.894	165.665
44.010	Intereses por inversiones		3.415	4.688
44.010	Reajustes por activos securitizados		79.522	112.767
58.000	Reajustes por inversiones		-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos		-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
44.000	Otros ingresos		362	-
44.000	TOTAL INGRESOS		236.193	283.120
GASTOS				
58.021	Remuneración por administración		(46.228)	(47.968)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo		(34.195)	(34.109)
58.020	Remuneración por auditoría externa		(3.275)	(1.847)
58.021	Remuneración banco pagador		(2.421)	(2.421)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.273)	(7.261)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización		(805.780)	(774.417)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(436.552)	(545.683)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
58.021	Provisiones sobre inversiones		-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías		(21.213)	(27.231)
58.021	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
58.021	Otros gastos		(35.425)	(55.252)
58.020	TOTAL DE GASTOS		(1.392.362)	(1.496.189)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria		372.022	426.623
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO		(784.147)	(786.446)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

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

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2029.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes Estados Financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentajes de actualización	2025	2024
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	3,4	4,2

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 de cada ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Resumen Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 8.311 (M\$ 8.462 al 31 de diciembre de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el año anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	38.017	48.896
Déficit acumulados	IPC	334.005	377.727
Totales		372.022	426.623

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	62.694	29.977
Total		62.694	29.977

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto	Monto
	2025	2024	M\$ 2025	M\$ 2024
1 a 3	63	57	9.104	8.568
4 o más	11	16	22.818	17.511
Totales	74	73	31.922 (a)	26.079 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 178 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2025 (190 al 31 de diciembre de 2024) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, tuvieron una tasa de originación del 9,93 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y al 31 de diciembre de 2025 el plazo remanente promedio de éstos es 37 meses (49 al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	196.246	193.746	1.775.584	2.013.966	1.971.830	2.207.712	9,93
Aj. Tasa valorización	15.870	19.934	143.584	207.219	159.454	227.153	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	212.116	213.680	1.919.168	2.221.185	2.131.284	2.434.865	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-6 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Activos securitizados en mora (a)	31.922	26.079
Cuenta por cobrar término de contratos (b)	3.866	3.307
Otros (c)	11.627	-
Totales	47.415	29.386

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Administración primaria (a)	1.359	1.510
Administración maestra (b)	6.952	6.952
Totales	8.311	8.462

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Seguro	7.089	2.086
Sobretasa por pagar	13.613	-
Totales	20.702	2.086

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago pago	amoritz.	Valor par M\$ 2025	Valor par M\$ 2024	Coloc.en Chile o en el extranjero
367-23-02-04	BSECS-6A1	-	UF	5,5%	01-04-2023	trim.	trim.	-	207.152	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	211.311	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	trim.	214.551	920.367	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	1.220.447	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	1.239.160	1.537.901	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	2.039.330	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	2.070.599	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								3.524.310	2.665.420	
Bonos largo plazo										
367-23-02-04	BSECS-6A1	-	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	Trim	-	-	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	581.828	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	Trim	590.750	777.527	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	3.360.410	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	3.411.934	3.454.526	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	5.615.140	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	Trim	5.701.234	5.772.397	nacional
Total largo plazo								9.703.918	10.004.450	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(9.823.679)	-	(8.697.786)	-
Revalorización de excedentes	(334.005)	-	(365.307)	-
Déficit del ejercicio	-	(784.147)	-	(760.586)
Saldo final	(10.157.684)	(784.147)	(9.063.093)	(760.586)
Saldo actualizado	-	-	(9.371.238)	(786.446)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales	(a) (4.214)	(9.451)
Otros gastos	(a) (31.211)	(45.801)
Totales	(35.425)	(55.252)

(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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	362	-
Totales	362	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6

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

Gastos devengados		M\$ 2025	M\$ 2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(17.751)	(19.500)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(28.477)	(28.468)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.273)	(7.261)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.421)	(2.421)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(3.275)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(34.195)	(34.109)
Totales		(93.392)	(93.606)

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) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre 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	86.649	38.120
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	62.694	29.977
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	212.116	213.680
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	47.415	29.386
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.919.168	2.221.185
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	196.758	97.483
	\$REAJUSTABLES	2.131.284	2.434.865
TOTAL ACTIVOS		2.328.042	2.532.348

b) Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	8.311	8.462
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.895	6.894
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.600	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	591	590
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.546	1.772
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	20.702	2.086
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	3.524.310	2.665.420
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	20.702	2.086
	\$REAJUSTABLES	3.545.253	2.683.496
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		3.565.955	2.685.582

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2025										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	429.690	5,9%	161.060	5,9%	-	-	-	-	590.750
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	2.481.715	6,3%	930.219	6,3%	-	-	-	-	3.411.934
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	4.146.868	6,3%	1.554.366	6,3%	-	-	-	-	5.701.234
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		7.058.273		2.645.645						9.703.918

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-6A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	414.302	5,9%	363.225	5,9%	-	5,9%	-	-	777.527
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	1.840.733	6,3%	1.613.793	6,3%	-	6,3%	-	-	3.454.526
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	3.075.803	6,3%	2.696.593	6,3%	1	6,3%	-	-	5.772.397
Total pasivo largo plazo		5.330.838		4.673.611		1		-		10.004.450

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en los valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						M\$	M\$		
						2025	2024		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	18.135	2.297	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	68.514	35.823	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	62.694	29.977	Cumple	

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecte a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del 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 Dans, 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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

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.*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$68.514

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BBSECS-9

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-9

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-9, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-9 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-9 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

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
Patrimonio Separado BSECS-93

3

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-9 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-9 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-9.

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
Patrimonio Separado BSECS-93

4

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 del Patrimonio Separado BSECS-9.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-9 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 el Patrimonio Separado BSECS-9 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
Patrimonio Separado BSECS-93

5

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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 del Patrimonio Separado BSECS-9 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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		691413	92.441
11.020	Valores negociables		83.663	183.805
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.098.728	2.762.845
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		2.134.515	2.819.766
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (meno:		(35.787)	(56.921)
11.200	Otros activos circulantes		783.740	1.175.147
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		3.657.544	5.034.238
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.177.009	5.271.274
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.177.009	5.271.274
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (meno:		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		15.385	29.721
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(17.594)	(45.375)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		3.174.800	5.255.620
10.000	TOTAL ACTIVOS		6.832.344	10.289.858
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodio		17.147	19.054
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		4.967	4.966
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.600	358
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		591	590
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		2.068	2.068
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		64.568	189.161
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		88.190	19.294
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		11.766.705	14.139.614
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		11.945.836	14.375.105
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		-	-
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		-	0
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.085.247)	(3.341.665)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.085.247)	(3.341.665)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(1.028.245)	(743.582)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(5.113.492)	(4.085.247)
20.000	TOTAL PASIVOS		6.832.344	10.289.858

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2025	01-01-2024
INGRESOS		31-12-2025	31-12-2024
35.110	Intereses por activos securitizados	220.176	479.222
35.120	Intereses por inversiones	25.542	31.110
35.130	Reajustes por activos securitizados	237.273	420.725
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	28.725	28.948
35.190	Otros ingresos	-	113.085
35.100	TOTAL INGRESOS	511.716	1.073.090
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(137.871)	(151.213)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.451)	(22.576)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(3.275)	(1.847)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.421)	(2.421)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bono	(8.473)	(8.472)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(857.572)	(994.340)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(431.809)	(654.587)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	19.917	104.108
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(32.527)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(14.824)	(14.938)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(237.110)	(252.163)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.728.416)	(1.998.449)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	188.455	181.777
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(1.028.245)	(743.582)

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9

Por escritura de fecha 13 de marzo de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaría de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

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

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes Estados Financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 30 de septiembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 de cada ejercicio.

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:

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad 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\$35.787 y M\$56.921 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 17.147 (M\$ 19.054 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 2024 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado

Corresponde al menor valor y mayor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este mayor y menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

n) Bienes recuperados

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

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad 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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	14.116	9.786
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	40.009	37.298
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	134.330	134.693
Totales		188.455	181.777

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	83.663	183.805
Total		83.663	183.805

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	205	268	69.057	93.830
4 o más	53	92	306.168	779.916
Totales	258	360	375.225 (a)	873.746 (a)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 909 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2025 (1.147 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 9,95 % anual ponderada.

Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,85 % anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y al 31 de diciembre de 2025 el plazo remanente promedio de éstos es 48 meses (51 en 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia
	M\$		M\$		M\$		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	2.037.660	2.677.415	3.032.850	5.005.164	5.070.510	7.682.579	9,95
Aj. Tasa valorización	96.855	142.351	144.159	266.110	241.014	408.461	6,85
Prov. Activos securitizados	(35.787)	(56.921)	-	-	(35.787)	(56.921)	
Totales	2.098.728	2.762.845	3.177.009	5.271.274	5.275.737	8.034.119	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-9 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	343.844	232.772
Activos securitizados en mora (b)	375.225	873.747
Cuenta por cobrar término de contrato	-	11.773
Cuenta por cobrar seguros	48.371	54.600
Otros (d)	16.300	2.255
Totales	783.740	1.175.147

- a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.
- c) Son cuentas por cobrar generadas por un termino de contrato o un prepago.
- d) Se registran los anticipos a proveedores.

Nota 9 - Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

El detalle del menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo con Nota 2m) y el detalle siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

Menor Valor

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.9 serie 9A1	5.044	3.090	5.083	7.968
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	9.780	12.295	9.854	21.753
Totales		14.824	15.385	14.937	29.721

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización

Mayor valor

RUT	Sociedad	2025		2024	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	28.725	(17.594)	28.948	(45.375)
Totales		28.725	(17.594)	28.948	(45.375)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Administración primaria (a)	6.718	8.627
Administración maestra (b)	10.429	10.427
Totales	17.147	19.054

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.: de acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,19 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 262,5 trimestrales.

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Sobretasa por pagar	71.914	-
Seguro	16.273	19.294
Totales	88.187	19.294

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaaj.				pago int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	
495-06-03-07	BSECS-9D1	-	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	1.038.033	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9E1	9.438	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	381.348	1.165.027	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9F1	120.294	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	4.866.223	4.526.161	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11D2	-	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	-	384.033	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11E2	6.248	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	252.454	742.358	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11F2	90.243	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	3.650.577	3.395.451	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12D3	-	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	-	263.784	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12E3	3.388	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	136.315	395.656	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12F3	63.238	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	2.544.356	2.418.272	nacional	
Obligaciones por prepago								(64.568)	(189.161)		
Total porción corto plazo								11.766.705	14.139.614		

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

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, respectivamente.

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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	(3.950.917)	-	(3.101.521)	-
Revalorización de excedentes	(134.330)	-	(130.264)	-
Déficit del periodo	-	(1.028.245)	-	(719.132)
Saldo final	(4.085.247)	(1.028.245)	(3.231.785)	(719.132)
Saldo actualizado	-	-	(3.341.665)	(743.582)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	113.085
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	-	113.085

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle	M\$	M\$
	2025	2024
Legales y notariales	(a) (31.790)	(40.211)
Impuesto Sobretasa	(a) -	(161.752)
Otros gastos	(a) (205.320)	(50.200)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9

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

		M\$	M\$
		2025	2024
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(95.156)	(108.509)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(42.715)	(42.704)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.473)	(8.472)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.421)	(2.421)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(3.275)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.451)	(22.576)
Totales		(174.491)	(186.529)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	trimestral	devengado
(5) Pricewaterhouse Coopers Consultores	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 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 General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos		M\$	M\$
RUBRO	MONEDA	2025	2024
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	691.413	912.441
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	83.663	183.805
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.134.515	2.819.766
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(35.787)	(56.921)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	783.740	1.175.147
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.177.009	5.271.274
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	15.385	29.721
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS	\$REAJUSTABLES	(17.594)	(45.375)
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.523.029	2.214.472
	\$REAJUSTABLES	5.309.315	8.075.386
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		6.832.344	#####

b) Pasivos circulantes

RUBRO		M\$	M\$
MONEDA		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.147	19.054
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.967	4.966
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.600	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	591	590
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.068	2.068
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	64.568	189.161
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	88.190	19.294
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	11.766.705	14.139.614
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	152.758	208.455
	\$REAJUSTABLES	11.793.078	14.166.650
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		11.945.836	14.375.105

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2025	M\$ 2024	
corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	68.845	10.464	Cumple
corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	622.568	901.977	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	83.663	183.805	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibidos sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 26 – 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

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

adquirió el control de Grupo *Security S.A. y sus filiales, entre ellas La Securitizadora Security* y sus Patrimonios.

Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$622.568.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-10

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-10, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-10 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-10 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-10
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-10 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-10 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-10.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-10

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-10.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-10

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-10 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 el Patrimonio Separado BSECS-10 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-10
5

La auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-10 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Claudio Gerdtzen S.', enclosed within a blue DocuSign signature box.

86EE42446B254F8...

Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive script.

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

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

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible	289.779	442.757
11.010	Valores negociables	51.885	109.302
15.210	Activo securitizado (corto plazo)	406.144	1.406.845
15.210	Activo securitizado (corto plazo)	406.144	1.406.845
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
15.010	Otros activos circulantes	149.744	174.621
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	897.552	2.133.525
15.210	Activo securitizado (largo plazo)	1.939	421.534
15.210	Activo securitizado largo plazo	1.939	421.534
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
15.210	Gastos de colocación	-	-
15.210	Otros activos	-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	1.939	421.534
15.210	TOTAL ACTIVOS	899.491	2.555.059
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración y custodia	10.130	13.188
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	5.959	11.917
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa	1.600	358
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador	591	590
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.773	1.772
24.040	Excedentes por pagar	-	-
24.030	Obligaciones por prepagos	17.601	46.949
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)	16.021	6.183
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	7.040.686	8.247.053
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	7.094.361	8.328.010
24.030	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	-	22.723
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	0	22.723
31.020	Reservas de excedentes anteriores	(5.795.674)	(5.280.586)
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.795.674)	(5.280.586)
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)	(399.196)	(515.088)
31.020	Retiros de excedentes (menos)	-	-
31.020	Aportes adicionales (más)	-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(6.194.870)	(5.795.674)
24.000	TOTAL PASIVOS	899.491	2.555.059

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
		31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024
INGRESOS				
44.010	Intereses por activos securitizados		82.283	117.874
44.010	Intereses por inversiones		13.004	20.830
44.010	Reajustes por activos securitizados		40.014	121.971
58.000	Reajustes por inversiones		-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos		-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
44.000	Otros ingresos		-	-
44.000	TOTAL INGRESOS		135.301	260.675
GASTOS				
58.021	Remuneración por administración y custodia de los activos		(88.622)	(109.584)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo		(26.862)	(26.836)
58.020	Remuneración por auditoria externa		(3.275)	(1.847)
58.021	Remuneración banco pagador		(2.421)	(2.421)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(7.262)	(7.261)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización		(298.215)	(356.121)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(255.835)	(387.680)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
58.021	Provisiones sobre inversiones		-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías		(938)	3.085
58.021	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
58.021	Otros gastos		(62.132)	(131.087)
58.020	TOTAL DE GASTOS		(745.562)	(1.019.752)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria		211.065	243.989
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO		(399.196)	(515.088)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

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

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicios contables

Los presentes Estados Financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de transferencia. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 10.130 (M\$ 13.188 al 31 de diciembre de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración. (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2025, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	UF	-	548
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	20.492	30.596
Déficits acumulados	IPC	190.573	212.845
Totales		211.065	243.989

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	51.885	109.302
Total		51.885	109.302

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	90	165	26.702	54.541
4 o más	33	39	100.653	97.778
Totales	123	204	127.355 (a)	152.319 (a)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 434 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2025 (785 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 10,38 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 7 meses (15 en 2024).

Concepto	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	400.553	1.365.507	1.912	409.148	402.465	1.774.655	10,38
Aj. Tasa valorización	5.591	41.338	27	12.386	5.618	53.724	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	406.144	1.406.845	1.939	421.534	408.083	1.828.379	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	-	12.935
Activos securitizados en mora (b)	140.288	152.320
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	6.029	-
Otros	3.427	9.366
Totales	149.744	174.621

(a) Ver detalle en Nota 6.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Administración primaria (a)	3.178	6.236
Administración maestra (b)	6.952	6.952
Totales	10.130	13.188

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Facturas por pagar	-	-
Seguro	16.021	6.183
Otros	-	-
Totales	16.021	6.183

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			interes	final	plazo	amoritz.	
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	181.508	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.058.287	8.294.002	nacional
Obligaciones por prepago								(17.601)	(46.949)	
Total porción corto plazo								7.040.686	8.247.053	
Bonos largo plazo										
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	22.723	nacional
Total largo plazo								-	22.723	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.605.101)	-	(4.901.104)	-
Revalorización de excedente	(190.573)	-	(205.846)	-
Déficit del ejercicio	-	(399.196)	-	(498.151)
Saldo final	(5.795.674)	(399.196)	(5.106.950)	(498.151)
Saldo actualizado	-	-	(5.280.586)	(515.088)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2025	2024
Legales y notariales	(a)	(2.535)	(2.491)
Otros gastos	(a)	(59.597)	(128.596)
Totales		(62.132)	(131.087)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro no ha constituido movimientos.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados		M\$	
		2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(60.145)	(81.115)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(28.477)	(28.469)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.262)	(7.261)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.421)	(2.421)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(3.275)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.862)	(26.836)
Totales		(128.442)	(147.949)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) Pricewaterhouse Coopers Consultores	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Feller Chile Clasificadora de riesgo	anual	devengado	devengado

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	289.779	442.757
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	51.885	109.302
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	406.144	1.406.845
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	149.744	174.621
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.939	421.534
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	491.408	726.680
	\$REAJUSTABLES	408.083	1.828.379
TOTAL ACTIVOS		899.491	2.555.059

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.130	13.188
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.959	11.917
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.600	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	591	590
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.773	1.772
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	17.601	46.949
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	16.021	6.183
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	7.040.686	8.247.053
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	33.622	53.132
	\$REAJUSTABLES	7.060.739	8.274.878
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		7.094.361	8.328.010

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2025										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	-	-	-

2024										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	22.723	4,0%	-	-	-	-	-	-	22.723
Total pasivo largo plazo		22.723		-	-	-	-	-	-	22.723

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2025	2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	43.513	825	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	246.266	441.932	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Administrador a General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	51.885	109.302	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del 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 Dans, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$246.266.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS 13

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-13

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-13, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-13 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-13 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-13
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-13 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-13 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-13.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-13

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-13.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-13

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-13 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 el Patrimonio Separado BSECS-13 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.




Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-13
5

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 del Patrimonio Separado BSECS-13 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

PricewaterhouseCoopers

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		611.963	445.440
11.020	Valores negociables		78.895	144.390
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.752.050	2.042.331
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.759.337	2.048.110
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(7.287)	(5.779)
11.200	Otros activos circulantes		262.013	342.026
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.704.921	2.974.187
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.683.227	3.434.800
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.683.227	3.434.800
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		87.918	131.567
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		1.771.145	3.566.367
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.476.066	6.540.554
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		13.293	13.697
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.939	19.365
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.600	358
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		591	590
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.773	1.772
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		82.800	80.252
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		76.145	8.060
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		185.141	124.094
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		7.307.788	9.009.341
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		7.307.788	9.009.341
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.592.881)	(2.249.480)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.592.881)	(2.249.480)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(423.982)	(343.401)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(3.016.863)	(2.592.881)
20.000	TOTAL PASIVOS		4.476.066	6.540.554

**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
INGRESOS		31-12-2025	31-12-2024
35.110	Intereses por activos securitizados	281.062	386.864
35.120	Intereses por inversiones	23.424	19.931
35.130	Reajustes por activos securitizados	159.732	282.761
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	-	24.672
35.100	TOTAL INGRESOS	464.218	714.228
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(108.697)	(112.613)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(27.738)	(27.942)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(3.275)	(1.847)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.421)	(2.421)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.262)	(7.261)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(365.812)	(436.945)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(281.118)	(423.707)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(1.758)
35.260	Provisiones sobre inversiones	(1.756)	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(45.380)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(45.134)	(45.482)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(109.847)	(120.977)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(998.440)	(1.180.953)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	110.240	123.324
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(423.982)	(343.401)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2026, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido actualizados extracontable en un 3,4%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre de 2025 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 ejercicio.

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\$7.287 y M\$5.779 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 13.293 (M\$ 13.697 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 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

Al 31 de diciembre 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 ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	7.415	13.841
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	17.565	18.813
Déficit acumulados	IPC	85.260	90.670
Totales		110.240	123.324

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2025 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	\$	78.895	144.390
Total		78.895	144.390

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 2025 el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2025	2024	2025	2024
1 a 3	219	205	61.350	61.326
4 o más	39	44	143.220	123.268
Totales	258	249	204.570 (a)	184.594 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 803 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2025 (851 al 31 de diciembre 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 10,06 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y al 31 de diciembre de 2025 el plazo remanente promedio de éstos es 27 meses (32 al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	1.688.744	1.959.565	1.615.687	3.286.305	3.304.431	5.245.870	10,06
Aj. Tasa valorización	70.593	88.545	67.540	148.495	138.133	237.040	5,74
Prov. Activos securitizados	(7.287)	(5.779)	-	-	(7.287)	(5.779)	
Totales	1.752.050	2.042.331	1.683.227	3.434.800	3.435.277	5.477.131	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	26.661	145.081
Activos securitizados en mora (b)	204.570	184.594
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	12.556	-
Otros (d)	18.226	12.351
Totales	262.013	342.026

- (a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2n).
- (b) Ver detalle en Nota 6.
- (c) Son 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	(45.134)	87.918	(45.483)	131.567
Totales		(45.134)	87.918	(45.483)	131.567

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 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)	6.341	6.745
Administración maestra (b)	6.952	6.952
Totales	13.293	13.697

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Seguro	28.050	8.060
Sobretasa por pagar	48.095	-
Totales	76.145	8.060

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 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.	-	158.923	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	7.309.706	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.390.588	8.930.670	-	nacional
Obligaciones por prepago									(82.800)	(80.252)	
Total largo plazo									7.307.788	9.009.341	

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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	(2.507.621)	-	(2.087.822)	-
Revalorización de excedentes	(85.260)	-	(87.689)	-
Déficit del periodo	-	(423.982)	-	(332.110)
Saldo final	(2.592.881)	(423.982)	(2.175.511)	(332.110)
Saldo actualizado	-	-	(2.249.480)	(343.401)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro no ha generado movimientos a la fecha de emisión de estos Estados Financieros.

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales	(a) (6.220)	(3.021)
Impuesto Sobretasa	(a) -	(108.694)
Otros gastos	(a) (103.627)	(9.262)
Totales	(109.847)	(120.977)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

		M\$ 2025	M\$ 2024
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(80.220)	(84.144)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(28.477)	(28.469)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.262)	(7.261)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.421)	(2.421)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(3.275)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(27.738)	(27.942)
Totales		(149.393)	(152.084)

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 31 de diciembre de 2025 no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2025 no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	611.963	445.440
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	78.895	144.390
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.759.337	2.048.110
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(7.287)	(5.779)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	262.013	342.026
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.683.227	3.434.800
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	87.918	131.567
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOR VALOR)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	945.584	926.077
	\$REAJUSTABLES	3.530.482	5.614.477
TOTAL ACTIVOS		4.476.066	6.540.554

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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	13.293	13.697
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.939	19.365
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.600	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	591	590
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.773	1.772
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	82.800	80.252
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	76.145	8.060
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	158.945	88.312
	\$REAJUSTABLES	26.196	35.782
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		185.141	124.094

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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	7.390.588	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	7.390.588
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(82.800)	4,5%	-	-	-	-	-	-	(82.800)
Total pasivo largo plazo		7.307.788								7.307.788

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	158.923	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	158.923
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	8.930.670	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	8.930.670
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(80.252)	-	-	-	-	-	-	-	(80.252)
Total pasivo largo plazo		9.009.341								9.009.341

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						M\$	M\$		
						2025	2024		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	113.625	438	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	498.338	445.002	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	78.895	144.390	Cumple	

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 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

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 renuncias 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

Al 31 de diciembre 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 Dans, 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

Al 31 de diciembre 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.

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 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$498.338.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora de
Patrimonio Separado BSECS-14

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-14, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-14 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-14 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-14
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-14 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-14 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-14

3

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-14.

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-14.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-14

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-14 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 el Patrimonio Separado BSECS-14 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-14
5

La auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-14 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Gerdtzen S.', enclosed within a blue rounded rectangular border.

86EE42446B254F8...
Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive, flowing script.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		1.808.204	1.967.201
11.010	Valores negociables		252.620	84.171
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		6.278.340	7.506.465
15.210	Activo securitizado (corto plazo)		7.741.488	7.506.465
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(1.463.148)	-
15.010	Otros activos circulantes		3.080.365	2.272.491
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		11.419.529	11.830.328
15.210	Activo securitizado (largo plazo)		69.629.212	75.884.771
15.210	Activo securitizado largo plazo		69.629.212	75.884.771
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(70.570)	(74.936)
15.210	Gastos de colocación		-	-
15.210	Otros activos		-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		69.558.642	75.809.835
15.210	TOTAL ACTIVOS		80.978.171	87.640.163
PASIVOS				
Antecedentes al			31-12-2025	31-12-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración		240.354	148.785
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	6.952
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa		3.174	358
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador		-	-
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.728	4.727
24.040	Excedentes por pagar		-	-
24.030	Obligaciones por prepagos		139.836	356.568
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)		71.810	21.988
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		8.050.918	7.629.105
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		8.510.820	8.168.483
24.030	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		74.581.486	79.332.837
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		74.581.486	79.332.837
31.020	Reservas de excedentes anteriores		138.843	131.539
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		138.843	131.539
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)		(2.252.977)	7.304
31.020	Retiros de excedentes (menos)		-	-
31.020	Aportes adicionales (más)		-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.114.134)	138.843
24.000	TOTAL PASIVOS		80.978.171	87.640.163

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14
(Cifras en miles de pesos)**

INGRESOS	Para el ejercicio comprendido entre el y el	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
44.010	Intereses por activos securitizados	3.083.348	4.307.077
44.010	Intereses por inversiones	57.094	64.768
44.010	Reajustes por activos securitizados	2.760.226	3.783.385
58.000	Reajustes por inversiones	-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos	-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	4.514	4.549
44.000	Otros ingresos	-	-
44.000	TOTAL INGRESOS	5.905.182	8.159.779
GASTOS			
58.021	Remuneración por administración	(682.131)	(711.954)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo	(31.000)	(30.923)
58.020	Remuneración por auditoria externa	(6.495)	(1.847)
58.021	Remuneración banco pagador	(2.837)	(2.831)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(19.366)	(19.364)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización	(2.826.735)	(2.955.543)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(2.872.239)	(3.896.635)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados	(1.512.895)	-
58.021	Provisiones sobre inversiones	-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías	796	(53.670)
58.021	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
58.021	Otros gastos	(300.182)	(486.471)
58.020	TOTAL DE GASTOS	(8.253.084)	(8.159.238)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria	94.925	6.763
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO	(2.252.977)	7.304

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017 , modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017 , modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 3,4%.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 ejercicio.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2025 por M\$1.463.148 y ha septiembre 2024 no constituyo provisión, respectivamente. (ver Nota 7).

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$240.354 (M\$148.785 al 31 de diciembre de 2024), la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2025	2024
Activos no monetarios	UF	22.286	12.087
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	77.204	(22)
Déficit acumulados	IPC	(4.565)	(5.302)
Totales		94.925	6.763

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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\$	Total M\$
		2025	2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	252.620	84.171
Total		252.620	84.171

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	399	494	137.415	170.492
4 o más	259	290	1.572.876	1.748.848
Totales	658	784	1.710.291 (a)	1.919.340 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 2.765 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2025 (2.846 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 9,04% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,87% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 190 (201 en 2024).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	6.153.986	5.878.842	62.115.347	67.105.686	68.269.333	72.984.528	9,04
Aj. Tasa valorización	1.587.502	1.627.623	7.513.865	8.779.085	9.101.367	10.406.708	4,87
Prov. Activos securitizados	(1.463.148)	-	-	-	(1.463.148)	-	
Totales	6.278.340	7.506.465	69.629.212	75.884.771	75.907.552	83.391.236	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-14 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	1.317.972	324.933
Activos securitizados en mora (b)	1.710.291	1.919.340
Otros (c)	52.102	28.218
Totales	3.080.365	2.272.491

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Administración primaria (a)	43.907	45.221
Administración maestra (b)	196.447	103.564
Totales	240.354	148.785

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Banco Custodio	20.274	21.988
Sobretasa por pagar	49.536	-
Otros	2.000	-
Totales	71.810	21.988

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECA-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral.
3. UF1.002.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A3 por 835.000 con 1.658 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B3 por UF139.000 con 1.390 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C3 por 9.000 Uf con 90 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D3 por UFF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E3 por UF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F3 por UF9.000 con 90 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			interes	Plazo int.	pago pago	amortiz.	
866-06-09-17	BSECS-14A1	51.623	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.978.119	2.045.891	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	8.841	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	374.426	359.564	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	1.424	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	60.884	58.470	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	1.078	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	46.111	44.284	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	719	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	30.744	29.522	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	6.328	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	289.354	264.870	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	49.160	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	2.113.849	1.953.226	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	10.872	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	510.504	441.799	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	512	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	24.297	21.028	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	335	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	15.904	13.765	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	634	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	30.041	26.000	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	664	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	33.670	27.773	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	53.976	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	2.102.136	2.142.095	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	11298	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	476.918	458.291	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	745	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	31.744	30.505	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	414	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	17.636	16.945	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	414	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	17.636	16.945	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	848	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	36.781	34.700	nacional
Obligaciones por prepago								(139.836)	(356.568)	
Total porción corto plazo								8.050.918	7.629.105	
Bonos largo plazo										
866-06-09-17	BSECS-14A1	428.369	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	15.509.055	16.716.220	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	73.360	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.935.613	2.937.867	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	11.812	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	477.345	477.737	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	8.947	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	361.528	361.834	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	5.964	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	241.042	241.209	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	52.513	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.268.626	2.164.155	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	515.965	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	18.724.756	20.211.516	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	114.107	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	4.522.121	4.571.638	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.379	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	215.230	217.610	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.521	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	140.883	142.440	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	6.649	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	266.108	269.040	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	6.971	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	298.253	287.396	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	622.412	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	22.268.020	24.388.213	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	130284	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	5.217.389	5.217.741	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	8592	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	347.276	347.305	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	4774	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	192.934	192.926	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	4774	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	192.934	192.926	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	9774	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	402.373	395.064	nacional
Total largo plazo								74.581.486	79.332.837	

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, y un 2,5% para la serie A3. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
	Acumulados	del Ejercicio	Acumulados	del Ejercicio
Saldo inicial	134.278	-	122.086	-
Revalorización de excedentes	4.565	-	5.128	-
Déficit del ejercicio	-	(2.252.977)	-	7.064
Saldo final	138.843	(2.252.977)	127.214	7.064
Saldo actualizado	-	-	131.539	7.304

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales	(a)	(177.422)
Banco Custodio	(a)	(11.592)
Otros gastos	(a)	(111.168)
Totales		(300.182)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, La Sociedad no ha generado otros ingresos, de lo cual, se compone este rubro.

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14

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

Gastos devengados		M\$	
		2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(272.582)	(278.164)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(409.549)	(433.790)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(19.366)	(19.364)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.837)	(2.831)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(6.495)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(31.000)	(30.923)
Totales		(741.829)	(766.919)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Hipotecaria Security Principal S.A.	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) Pricewaterhouse Coopers Consultores Auditores SpA	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.808.204	1.967.201
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	252.620	84.171
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	7.741.488	7.506.465
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.463.148)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	3.080.365	2.272.491
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	69.629.212	75.884.771
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TITULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	(70.570)	(74.936)
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	3.678.041	4.323.863
	\$REAJUSTABLES	77.300.130	83.316.300
TOTAL ACTIVOS		80.978.171	87.640.163

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	240.354	148.785
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	6.952
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	3.174	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONI	\$REAJUSTABLES	4.728	4.727
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	139.836	356.568
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	71.810	21.988
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/	\$REAJUSTABLES	8.050.918	7.629.105
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	211.646	378.556
	\$REAJUSTABLES	8.299.174	7.789.927
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		8.510.820	8.168.483

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

a) 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-14A1	\$REAJUSTABLES	3.394.422	3,3%	2.965.109	3,3%	5.289.782	3,3%	3.859.742	3,3%	15.509.055
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	642.509	4,0%	561.247	4,0%	1.001.270	4,0%	730.587	4,0%	2.935.613
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	104.475	4,0%	91.262	4,0%	162.811	4,0%	118.797	4,0%	477.345
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	79.127	4,0%	69.119	4,0%	123.309	4,0%	89.973	4,0%	361.528
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	52.756	4,0%	46.084	4,0%	82.214	4,0%	59.988	4,0%	241.042
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	496.528	8,0%	433.729	8,0%	773.776	8,0%	564.593	8,0%	2.268.626
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	3.647.352	3,3%	3.294.696	3,3%	6.195.465	3,3%	5.587.243	3,3%	18.724.756
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	880.854	4,0%	795.685	4,0%	1.496.235	4,0%	1.349.347	4,0%	4.522.121
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	41.924	4,8%	37.871	4,8%	71.213	4,8%	64.222	4,8%	215.230
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	27.442	4,8%	24.789	4,8%	46.614	4,8%	42.038	4,8%	140.883
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	51.835	4,8%	46.823	4,8%	88.047	4,8%	79.403	4,8%	266.108
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	58.096	8,0%	52.479	8,0%	98.683	8,0%	88.995	8,0%	298.253
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	3.753.524	3,3%	3.572.675	3,3%	7.556.299	3,3%	7.385.522	3,3%	22.268.020
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	851.573	4,0%	810.544	4,0%	1.714.321	4,0%	1.840.951	4,0%	5.217.389
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	56.682	4,0%	53.951	4,0%	114.107	4,0%	122.536	4,0%	347.276
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	31.490	4,0%	29.973	4,0%	63.394	4,0%	68.077	4,0%	192.934
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	31.490	4,0%	29.973	4,0%	63.394	4,0%	68.077	4,0%	192.934
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	65.675	4,0%	62.510	4,0%	132.211	4,0%	141.977	4,0%	402.373
Total pasivo largo plazo		14.267.754		12.978.519		25.073.145		22.262.068		74.581.486

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-14A1	\$REAJUSTABLES	3.500.929	3,3%	3.089.299	3,3%	5.834.223	3,3%	4.291.769	3,3%	16.716.220
Bonos BSECS-14B1	\$REAJUSTABLES	615.286	4,0%	542.943	4,0%	1.025.362	4,0%	754.276	4,0%	2.937.867
Bonos BSECS-14C1	\$REAJUSTABLES	100.054	4,0%	88.290	4,0%	166.738	4,0%	122.655	4,0%	477.737
Bonos BSECS-14D1	\$REAJUSTABLES	75.780	4,0%	66.870	4,0%	126.286	4,0%	92.898	4,0%	361.834
Bonos BSECS-14E1	\$REAJUSTABLES	50.517	4,0%	44.578	4,0%	84.186	4,0%	61.928	4,0%	241.209
Bonos BSECS-14F1	\$REAJUSTABLES	453.246	8,0%	399.954	8,0%	755.324	8,0%	555.631	8,0%	2.164.155
Bonos BSECS-14A2	\$REAJUSTABLES	3.736.494	3,3%	3.394.798	3,3%	6.441.239	3,3%	6.638.985	3,3%	20.211.516
Bonos BSECS-14B2	\$REAJUSTABLES	845.156	4,0%	767.869	4,0%	1.456.942	4,0%	1.501.671	4,0%	4.571.638
Bonos BSECS-14C2	\$REAJUSTABLES	40.230	4,8%	36.551	4,8%	69.350	4,8%	71.479	4,8%	217.610
Bonos BSECS-14D2	\$REAJUSTABLES	26.333	4,8%	23.925	4,8%	45.395	4,8%	46.787	4,8%	142.440
Bonos BSECS-14E2	\$REAJUSTABLES	49.737	4,8%	45.189	4,8%	85.741	4,8%	88.373	4,8%	269.040
Bonos BSECS-14F2	\$REAJUSTABLES	53.131	8,0%	48.272	8,0%	91.591	8,0%	94.402	8,0%	287.396
Bonos BSECS-14A3	\$REAJUSTABLES	3.813.552	3,3%	3.629.806	3,3%	8.135.472	3,3%	8.809.383	3,3%	24.388.213
Bonos BSECS-14B3	\$REAJUSTABLES	815.891	4,0%	776.579	4,0%	1.740.545	4,0%	1.884.726	4,0%	5.217.741
Bonos BSECS-14C3	\$REAJUSTABLES	54.308	4,0%	51.691	4,0%	115.855	4,0%	125.451	4,0%	347.305
Bonos BSECS-14D3	\$REAJUSTABLES	30.168	4,0%	28.714	4,0%	64.357	4,0%	69.687	4,0%	192.926
Bonos BSECS-14E3	\$REAJUSTABLES	30.168	4,0%	28.714	4,0%	64.357	4,0%	69.687	4,0%	192.926
Bonos BSECS-14F3	\$REAJUSTABLES	61.776	4,0%	58.799	4,0%	131.786	4,0%	142.703	4,0%	395.064
Total pasivo largo plazo		14.352.756		13.122.841		26.434.749		25.422.491		79.332.837

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						2025 M\$	2024 M\$		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	88.135	1.477	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.720.069	1.965.724	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	252.620	84.171	Cumple	

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

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

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026, se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.720.069.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-15

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-15, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-15 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-15 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

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
Patrimonio Separado BSECS-15

2

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-15 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-15 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-15.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-15

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-15.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-15

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-15 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 el Patrimonio Separado BSECS-15 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-15
5

La auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-15 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

PricewaterhouseCoopers

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible	551.347	465.117
11.010	Valores negociables	168.789	116.529
15.210	Activo securitizado (corto plazo)	1.848.447	2.288.454
15.210	Activo securitizado (corto plazo)	2.312.002	2.288.454
15.210	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(463.555)	-
15.010	Otros activos circulantes	820.723	551.528
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	3.389.306	3.421.628
15.210	Activo securitizado (largo plazo)	24.910.776	26.656.730
15.210	Activo securitizado largo plazo	24.910.776	26.656.730
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
15.210	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
15.210	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
15.210	Gastos de colocación	-	-
15.210	Otros activos	-	-
15.000	TOTAL OTROS ACTIVOS	24.910.776	26.656.730
15.210	TOTAL ACTIVOS	28.300.082	30.078.358
PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
24.030	Remuneración por pagar por administración y custodia	58.118	59.892
24.030	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	9.931
24.030	Remuneración por pagar por auditoría externa	3.174	358
24.030	Remuneración por pagar al banco pagador	946	945
24.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	5.319	5.318
24.040	Excedentes por pagar	-	-
24.030	Obligaciones por prepagos	146.526	20.261
24.030	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
24.030	Otros acreedores (corto plazo)	13.258	2.565
24.030	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	2.015.737	2.143.425
24.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.243.078	2.242.695
24.030	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	26.262.388	27.446.814
24.030	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
24.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
24.030	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
24.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	26.262.388	27.446.814
31.020	Reservas de excedentes anteriores	388.849	348.938
31.020	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	388.849	348.938
31.021	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
31.020	Excedentes del ejercicio (déficit)	(594.233)	39.911
31.020	Retiros de excedentes (menos)	-	-
31.020	Aportes adicionales (más)	-	-
31.020	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO	(205.384)	388.849
24.000	TOTAL PASIVOS	28.300.082	30.078.358

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	01-01-2024
		31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024
INGRESOS				
44.010	Intereses por activos securitizados		1.107.289	1.251.812
44.010	Intereses por inversiones		18.191	20.406
44.010	Reajustes por activos securitizados		966.933	1.302.071
58.000	Reajustes por inversiones		-	-
58.021	Ingresos por prepago de contratos		-	-
58.021	Ingresos percibidos por activos castigados		-	-
44.010	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda		-	-
44.000	Otros ingresos		-	-
44.000	TOTAL INGRESOS		2.092.413	2.574.289
GASTOS				
58.021	Remuneración por administración		(265.947)	(272.887)
58.021	Remuneración por clasificación de riesgo		(28.021)	(34.027)
58.020	Remuneración por auditoria externa		(6.495)	(1.847)
58.021	Remuneración banco pagador		(3.814)	(3.816)
58.021	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(21.787)	(21.783)
58.021	Intereses por títulos de deuda de securitización		(747.031)	(772.924)
58.021	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(983.734)	(1.318.948)
58.021	Provisiones sobre activos securitizados		(479.316)	4.163
58.021	Provisiones sobre inversiones		-	-
58.021	Pérdidas en liquidación de garantías		-	(21.407)
58.021	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
58.021	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
58.021	Otros gastos		(161.318)	(76.960)
58.020	TOTAL DE GASTOS		(2.697.463)	(2.520.436)
61.010	Resultado neto por corrección monetaria		10.817	(13.942)
31.020	DEFICIT DEL EJERCICIO		(594.233)	39.911

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-15

Por escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2020 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1046 de fecha 22 de octubre de 2020. El Patrimonio inició sus operaciones el 1 de octubre de 2020.

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2055.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido actualizados extracontablemente en un 4,0%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	3,4	4,2

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre 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 período.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

h) Provisiones activos securitizados

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La Administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica el porcentaje de recuperación que se obtiene de las ventas históricas del patrimonio), y el valor presente del bien.

La Sociedad ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2025 por M\$463.555 y ha diciembre 2024 no constituyo provisión, respectivamente. (ver Nota 7).

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$58.118 (M\$59.892 al 31 de diciembre de 2024), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2025	2024
Activos no monetarios	UF	3.708	2.292
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	19.895	(2.170)
Déficit acumulados	IPC	(12.786)	(14.064)
Totales		10.817	(13.942)

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	2024
Fondos Mutuos Security Plus	\$	168.789	116.529
Total		168.789	116.529

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	90	101	37.669	44.725
4 o más	81	87	488.785	448.397
Totales	171	188	526.454 (a)	493.122 (a)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 763 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2025 (776 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de originación del 7,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 3,37% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-15 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 220 (231 en 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Valor par	1.720.063	1.673.344	21.166.677	22.377.876	22.886.740	24.051.220	7,27
Aj. Tasa valorización	591.939	615.110	3.744.099	4.278.854	4.336.038	4.893.964	3,37
Prov. Activos securitizados	(463.555)	-	-	-	(463.555)	-	
Totales	1.848.447	2.288.454	24.910.776	26.656.730	26.759.223	28.945.184	

Al cierre de los Estados Financieros al día 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Patrimonio Separado BSECS-15 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Bienes recuperados por leasing (a)	290.797	54.110
Activos securitizados en mora (b)	526.454	493.122
Operación pendiente de traspaso securitizadora	-	4.296
Otros	3.472	-
Totales	820.723	551.528

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Administración primaria (a)	12.093	12.330
Administración maestra (b)	46.025	47.562
Totales	58.118	59.892

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Sobretasa por pagar	10.656	-
Banco Custodio	2.602	2.565
Seguro	-	-
Otros	-	-
Totales	13.258	2.565

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. UF704.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-15A1 por UF667.000 con 1.344 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15B1 por UF30.000 con 300 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15C1 por UF4.000 con 40 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15D1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	2025	2024	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	40.957	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	1.609.329	1.628.330	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	8.892	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	369.784	359.913	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	1.020	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	42.434	41.301	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	656	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	27.278	26.550	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	583	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	24.248	23.600	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	2.047	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	89.190	83.992	nacional
Obligaciones por prepago								(146.526)	(20.261)	nacional
Total porción corto plazo								2.015.737	2.143.425	
Bonos largo plazo										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	525.539	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	19.494.283	20.655.705	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	114.101	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	4.526.287	4.565.571	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	13.094	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	519.407	523.914	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	8.417	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	333.895	336.794	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	7.482	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	296.799	299.374	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	26.260	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.091.717	1.065.456	nacional
Total largo plazo								26.262.388	27.446.814	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,27% anual y la de los bonos de 2,25%, para la serie A1, y 3,3% para la serie B1, C1 y D1 y 4,5% para la serie F1. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	376.063	-	323.862	-
Revalorización de excedentes	12.786	-	13.602	-
Déficit del ejercicio	-	(594.233)	-	38.599
Saldo final	388.849	(594.233)	337.464	38.599
Saldo actualizado	-	-	348.938	39.911

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2025	2024
Legales y notariales	(a)	(45.017)	(34.073)
Banco custodio	(a)	(2.482)	(2.565)
Seguros	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(113.819)	(40.322)
Totales		(161.318)	(76.960)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro no ha generado movimientos a la fecha de emisión de estos Estados Financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15

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

Gastos devengados	M\$	
	2025	2024
Remuneración administración primaria del activo	(1) (74.880)	(75.514)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (191.067)	(197.373)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (21.787)	(21.783)
Remuneración banco pagador	(4) (3.814)	(3.816)
Remuneración por auditoría externa	(5) (6.495)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (28.021)	(34.027)
Totales	(326.064)	(334.360)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Hipotecaria Security S.A.	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) Pricewaterhouse Coopers Consultores	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	551.347	465.117
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	168.789	116.529
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.848.447	2.288.454
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(463.555)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	820.723	551.528
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	24.910.776	26.656.730
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.077.304	1.133.174
	\$REAJUSTABLES	26.759.223	28.945.184
TOTAL ACTIVOS		27.836.527	30.078.358

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2025	2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	58.118	59.892
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	9.931
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	3.174	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	946	945
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	5.319	5.318
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	13.258	2.565
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	2.015.737	2.143.425
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	146.526	20.261
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	159.784	22.826
	\$REAJUSTABLES	2.083.294	2.219.869
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.243.078	2.242.695

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

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-15A	\$REAJUSTABLES	2.883.017	2,25%	2.751.645	2,25%	6.317.192	2,25%	7.542.429	3,3%	19.494.283
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	662.447	3,3%	632.261	3,3%	1.451.537	3,3%	1.780.042	4,0%	4.526.287
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	76.018	3,3%	72.554	3,3%	166.569	3,3%	204.266	4,0%	519.407
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	48.867	3,3%	46.641	3,3%	107.077	3,3%	131.310	4,0%	333.895
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	43.438	3,3%	41.459	3,3%	95.181	3,3%	116.721	4,0%	296.799
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	159.779	3,3%	152.498	3,3%	350.103	3,3%	429.337	4,0%	1.091.717
Total pasivo largo plazo		3.873.566		3.697.058		8.487.659		10.204.105		26.262.388

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-15A	\$REAJUSTABLES	2.910.259	2,25%	2.778.348	2,25%	6.391.195	2,25%	8.575.903	3,3%	20.655.705
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	643.261	3,3%	614.104	3,3%	1.412.658	3,3%	1.895.548	4,0%	4.565.571
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	73.816	3,3%	70.470	3,3%	162.107	3,3%	217.521	4,0%	523.914
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	47.452	3,3%	45.302	3,3%	104.209	3,3%	139.831	4,0%	336.794
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	42.180	3,3%	40.268	3,3%	92.631	3,3%	124.295	4,0%	299.374
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	150.116	3,3%	143.311	3,3%	329.668	3,3%	442.361	4,0%	1.065.456
Total pasivo largo plazo		3.867.084		3.691.803		8.492.468		11.395.459		27.446.814

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2025	2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	43.308	118	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	508.039	464.999	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	168.789	116.529	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de marzo de 2025, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso zócalo, comuna de Las Condes, Santiago. La Junta Ordinaria de Accionistas tendrá por objeto tratar las siguientes materias: 1. Aprobación de la memoria, balance y Estados Financieros del 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 Dans, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 25 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

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

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

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

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 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$508.039.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-16

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-16, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-16 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-16 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-16
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-16 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-16 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-16.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-16

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-16.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-16

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-16 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 el Patrimonio Separado BSECS-16 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-16
5

La auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-16 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Gerdtzen S.', enclosed within a blue DocuSigned signature box.

86EE42446B254F8...

Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers' in a cursive, flowing script.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1160

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		1611908	1461821
11.020	Valores negociables		2.999.092	3.574.803
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		5.577.553	6.056.985
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		5.685.664	6.600.578
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(528.111)	(543.593)
11.200	Otros activos circulantes		403.030	177.975
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		10.171.583	11.271.584
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.297.884	12.750.090
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.297.884	12.750.090
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		10.297.884	12.750.090
10.000	TOTAL ACTIVOS		20.469.467	24.021.674
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		37.857	42.626
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	5.959
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		3.174	358
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		11.346	11.345
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		11819	11818
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		1.169.542	637.502
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.509.484	1.561.049
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		3.354.553	4.687.200
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		6.097.775	6.957.857
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		11.717.165	15.606.467
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		11.717.165	15.606.467
23.100	Reservas de excedentes anteriores		1.457.350	-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		1.457.350	-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		1.197.177	1.457.350
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		2.654.527	1.457.350
20.000	TOTAL PASIVOS		20.469.467	24.021.674

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos Estados Financieros intermedios

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1160

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2025	18-01-2024
		INGRESOS	31-12-2025	31-12-2024
35.110	Intereses por activos securitizados		2.917.831	4.222.294
35.120	Intereses por inversiones		198.875	202.831
35.130	Reajustes por activos securitizados		-	-
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		27.346	43.510
35.100	TOTAL INGRESOS		3.144.052	4.468.635
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(224.582)	(247.188)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(17.989)	(44.589)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(6.495)	(1.847)
35.225	Remuneración banco pagador		(5.935)	(55.799)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(11.961)	(12.314)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.541.637)	(1.941.536)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		-	-
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(566.428)
35.260	Provisiones sobre inversiones		(2.473)	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(45.549)	(80.375)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(1.856.621)	(2.950.076)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(90.254)	(61.209)
23.200	EXCEDENTE DEL EJERCICIO		1.197.177	1.457.350

Las notas adjuntas números 1 al 25 forman parte integral de estos Estados Financieros intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-16

Por escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2023 en la Notaría de Santiago de Don Evaldo Daniel Rehbein Ur, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1160 de fecha 1 de diciembre de 2023. El Patrimonio inició sus operaciones el 18 de enero de 2024.

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2034.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por el periodo comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de preparación

Los presentes balances 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.

Para fines comparativos, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido actualizados extracontable en un 3,4%.

C) Corrección monetaria

Los Estados Financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en el ejercicio. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre. 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	3,4	4,2

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) 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 \$ 39.727,96 y \$ 38.416,69 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

e) Valores negociables

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

f) Activos securitizados

Están compuestos por contratos con promesa de compraventa de créditos de consumos respaldados en pagaré, 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 transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

g) 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\$528.111 y M\$543.593 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024. (ver Nota 5).

h) 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-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

i) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$37.857 y M\$42.626 respectivamente, las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

j) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

k) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los que devenga la cartera de activos securitizados.

l) 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 3 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	-	-
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(42.334)	(61.209)
Déficit acumulados	IPC	(47.920)	-
Totales		(90.254)	(61.209)

Nota 4 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	2.999.092	3.574.803
Total		2.999.092	3.574.803

Nota 5 - Activos Securitizados

Los 2510 contratos con promesa de compraventa de créditos de consumos respaldados en pagaré vigente al 31 de diciembre de 2025 y (2822 al 31 de diciembre de 2024), valorizados según lo descrito en Nota 2 f), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-16, tuvieron una de originación del 16,59 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 17,29% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-16 es Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda., y el plazo remanente promedio de estos meses es 44 (50 al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	5.685.664	6.600.578	10.297.884	12.750.090	15.983.548	19.350.668	17,29
Prov. Activos securitizados	(528.111)	(543.593)	-	-	(528.111)	(543.593)	
Totales	5.157.553	6.056.985	10.297.884	12.750.090	15.455.437	18.807.075	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 6 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Cuenta por cobrar término de contratos (a)	399.836	177.975
Otros ativos	3.194	-
Totales	403.030	177.975

(a) Corresponde a cuentas por cobrar por bienes prepagados.

Nota 7 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 g), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Administración primaria (a)	-	-
Administración maestra (b)	37.857	42.626
Totales	37.857	42.626

(a) Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda. una remuneración mensual de M\$5.000. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 8 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$ 2025	M\$ 2024
Fondo de Reserva Bonos (a)	1.499.977	1.550.976
Banco Custodio	9.507	10.073
Totales	1.509.484	1.561.049

(a) Corresponde a fondos traspasados por Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda., para dar inicio a las operaciones del patrimonio, los cuales se devolverán al término del patrimonio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

1. M\$18.500.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-16A1 por M\$18.500.000 con 1.850 títulos cada uno con pago de cupón trimestral.
2. M\$4.000.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-16B1 por M\$4.000.000 con 400 títulos cada uno con pago de cupón trimestral.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	
1160-01-12-2023	BSECS-16A1	11.602.218	\$	8,5%	01-12-2028	trim.	trim.	4.524.095	5.324.702	nacional
Obligaciones por prepago								(1.169.542)	(637.502)	
Total porción corto plazo								3.354.553	4.687.200	
Bonos largo plazo										
1160-01-12-2023	BSECS-16A1	11.602.218	\$	8,5%	01-12-2028	trim.	trim.	7.317.181	11.056.884	nacional
1160-01-12-2023	BSECS-16B1	4.296.389	\$	10,0%	01-01-2034	trim.	trim.	4.399.984	4.549.583	nacional
Total largo plazo								11.717.165	15.606.467	

Los Bonos serie A capitalizan sus intereses.

Nota 10 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera créditos documentados y respaldados en pagarés, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 17,06% anual y la de los bonos de 8,5%, para la serie A1, y 10% para la serie B1. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos. La emisión tiene una sobrecolateralización de un 25% adicional de activos sobre los pasivos

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 11 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Excedentes del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	1.409.430	-	-	-
Revalorización de excedentes	47.920	-	-	-
Déficit del periodo	-	1.197.177	-	1.409.430
Saldo final	1.457.350	1.197.177	-	1.409.430
Saldo actualizado	-	-	-	1.457.350

Nota 12 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-16, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales	(a) (2.787)	(65.050)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (42.762)	(15.325)
Totales	(45.549)	(80.375)

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

Nota 13 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2025	2024
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de prepagos	27.346	43.510
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	27.346	43.510

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 14 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-16

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

		M\$	M\$
		2025	2024
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(62.040)	(64.646)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(162.542)	(182.542)
Remuneración representante tenedores de bono:	(3)	(11.961)	(12.314)
Remuneración banco pagador	(4)	(5.935)	(55.799)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(6.495)	(1.847)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(17.989)	(44.589)
Totales		(266.962)	(361.737)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia	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 15 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 16 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 17 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 18 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 19 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.611.908	1.461.821
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	2.999.092	3.574.803
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	5.685.664	6.600.578
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(528.111)	(543.593)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	403.030	177.975
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$NO REAJUSTABLES	10.297.884	12.750.090
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	-	-
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOR VALOR)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	20.469.467	24.021.674
	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS		20.469.467	24.021.674

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	37.857	42.626
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	5.959
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	3.174	358
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	11.346	11.345
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	11.819	11.818
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	1.169.542	637.502
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.509.484	1.561.049
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$NO REAJUSTABLES	3.354.553	4.687.200
EXCEDENTES POR PAGAR	\$NO REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	6.033.579	6.885.751
	\$REAJUSTABLES	64.196	72.106
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		6.097.775	6.957.857

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 19 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)
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-16A1	\$	5.515.152	8,5%	1.765.392	8,5%	36.637	8,5%	-	8,5%	7.317.181
Bonos BSECS-16B1	\$	-	-	-	-	-	-	4.399.984	8,5%	4.399.984
Total pasivo largo plazo		5.515.152		1.765.392		36.637		4.399.984		11.717.165

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-16A1	\$	7.210.200	8,5%	3.337.885	8,5%	508.799	8,5%	-	8,5%	11.056.884
Obligaciones por prepag	\$	-	-	-	-	-	-	4.549.583		4.549.583
Total pasivo largo plazo		7.210.200		3.337.885		508.799		4.549.583		15.606.467

Nota 20 - 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-16**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación de riesgo 1	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación de riesgo 2	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2025	Contable M\$ 2024	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.225	323	Cumple
Cuenta corriente	Banco Santander	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.610.683	1.461.498	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	2.999.092	3.574.803	Cumple

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

Nota 21 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad.

Nota 22 - Medio Ambiente

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

Nota 23 - 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 renuncias 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-16

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 23 - 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-16

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 23 - 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.

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 24– Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 25 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.610.683.

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

A la Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-17

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-17, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente 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 Patrimonio Separado BSECS-17 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al año terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-17 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile A.G. 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.

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

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
Patrimonio Separado BSECS-17

2

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-17 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-17 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-17.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-17

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-17.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-17

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-17 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 el Patrimonio Separado BSECS-17 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.




Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-17
5

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 del Patrimonio Separado BSECS-17 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

PricewaterhouseCoopers

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1195

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
11.010	Disponible		1229.331	535.630
11.020	Valores negociables		949.943	1.186.995
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		4.292.950	5.098.567
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		4.292.950	5.098.567
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		-	-
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		6.472.224	6.821.192
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		53.340.139	63.141.784
13.110	Activo securitizado largo plazo		53.340.139	63.141.784
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		53.340.139	63.141.784
10.000	TOTAL ACTIVOS		59.812.363	69.962.976
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2025	31-12-2024
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		53.113	28.255
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		1.554	293
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		3.309	473
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		16.547	1.986
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.043.220	1.181.162
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		173.1832	193.624
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.849.575	3.125.793
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		55.439.749	66.626.020
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		55.439.749	66.626.020
23.100	Reservas de excedentes anteriores		211.163	-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		211.163	-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		1.311.876	211.163
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		1.523.039	211.163
20.000	TOTAL PASIVOS		59.812.363	69.962.976

Las notas adjuntas números 1 al 23 forman parte integral de estos Estados Financieros.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1195

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17
(Cifras en miles de pesos)**

		01-01-2025	12-11-2024
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS		31-12-2025	31-12-2024
35.110	Intereses por activos securitizados	5.058.888	901.186
35.120	Intereses por inversiones	(77.482)	28.875
35.130	Reajustes por activos securitizados	(5.801.021)	2.258.587
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	-	-
35.100	TOTAL INGRESOS	-819.615	3.188.648
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(228.647)	(28.255)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.407)	(34.760)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(3.107)	(293)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.852)	(1.063)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(14.626)	(1.986)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(3.432.699)	(537.226)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	5.732.150	(2.277.302)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(41.485)	(96.600)
35.200	TOTAL DE GASTOS	1.986.327	(2.977.485)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	145.164	-
23.200	EXCEDENTE DEL EJERCICIO	1.311.876	211.163

Las notas adjuntas números 1 al 23 forman parte integral de estos Estados Financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-17

Por escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2024 en la Notaría de Santiago de Don Evaldo Daniel Rehbein Ur, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1195 de fecha 1 de noviembre de 2024. El Patrimonio inició sus operaciones el 12 de noviembre de 2024.

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

El Patrimonio termina el 1 de diciembre de 2028.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Bases de preparación

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

c) Base de conversión

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

	31-12-2025
	\$
Unidad de Fomento	39.727,96
Dólar Observado	907,13

d) Valores negociables

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Activos securitizados

Está compuesto por un Pagaré endosable suscrito por el fondo de inversión privado XLC Deal Secundario I Fondo de Inversión Privado (el "Deudor"), a la orden del Originador o de quien adquiera el pagaré por endoso ("Acreedor"). La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

f) 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.

g) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$53.113 y M\$28.225 respectivamente, las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 6).

h) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en que ha incurrido el patrimonio separado.

i) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de explotación están constituidos por los que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

Nota 3 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2025	M\$ 2024
Activos no monetarios	IPC	-	-
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	152.107	-
Déficit acumulados	IPC	(6.943)	-
Totales		145.164	-

Nota 4 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	949.943	1.186.995
Total		949.943	1.186.995

Nota 5 - Activos Securitizados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el activo securitizado del patrimonio BSEC-17 lo constituye un pagaré por un valor nominal de US\$60.500.000 que es valorizado según lo descrito en Nota 2 f). La tasa emisión de dicho pagaré es de dólar más un 9,05% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, este contrato fue transferido al patrimonio separado a una tasa de dólar más un 7,87% anual.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 5 - Activos Securitizados (Continuación)

El originador de contrato del Patrimonio BSECS-17 es Seguros de Vida Security S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 129 (141 31 de diciembre 2024).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	%
Valor par	4.292.950	5.098.567	53.340.139	63.141.784	57.633.089	68.240.351	7,87%
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	4.292.950	5.098.567	53.340.139	63.141.784	57.633.089	68.240.351	

Nota 6 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 g), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Administración maestra (a)	53.113	28.255
Totales	53.113	28.255

(a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 7 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2025	2024
Fondo de Reserva Bonos (a)	1.039.398	1.180.573
Banco Custodio	3.476	589
Otros	346	-
Totales	1.043.220	1.181.162

(a) Corresponde a fondos traspasados por Seguros de Vida Previsión S.A., para dar inicio a las operaciones del patrimonio, los cuales se devolverán al término del patrimonio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 8 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 f), se originan en la colocación de:

1. USD\$66.000.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-17A por M\$27.000.000 con 270 títulos cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-17B por M\$20.000.000 con 200 títulos cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-17C por M\$19.000.000 con 270 títulos cada uno con pago de cupón trimestral

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2025	M\$ 2024	Chile o en el extranjero
1195-14-11-2024	BSECS-17A	20.997.857	USD	7,0%	14-11-2029	trim.	trim.	1.731.832	1.913.624	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								1.731.832	1.913.624	
Bonos largo plazo										
1195-14-11-2024	BSECS-17A	20.997.857	USD	7,0%	14-11-2029	trim.	trim.	19.624.206	26.442.774	nacional
1195-14-11-2024	BSECS-17B	18.142.600	USD	10,0%	14-11-2029	trim.	trim.	18.580.073	20.606.793	nacional
1195-14-11-2024	BSECS-17C	17.235.470	USD	0%	14-11-2029	trim.	trim.	17.235.470	19.576.453	
Total largo plazo								55.439.749	66.626.020	

Los Bonos serie A capitalizan sus intereses.

Nota 9 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por el diferencial de flujos que genera el pagaré en relación con los flujos de los bonos emitidos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés del pagaré anual y la de los bonos de 7%, para la serie A, y 10% para la serie B. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 10 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025		2024	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Excedentes del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	204.220	-	-	-
Revalorización de excedentes	6.943	-	-	-
Déficit del periodo	-	1.311.876	-	204.220
Saldo final	211.163	1.311.876	-	204.220
Saldo actualizado	-	-	-	211.163

Nota 11 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cargo del patrimonio separado BSECS-17, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	2024
Legales y notariales (a)	(1.310)	(65.662)
Otros gastos (a)	(40.175)	(30.938)
Totales	(41.485)	(96.600)

(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-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 12 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-17

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

		M\$	M\$
		2025	2024
Gastos devengados			
Remuneración administración maestra del activo	(1)	(228.647)	(28.255)
Remuneración representante tenedores de bonos	(2)	(14.626)	(1.986)
Remuneración banco pagador	(3)	(2.852)	(1.063)
Remuneración por auditoría externa	(4)	(3.107)	(293)
Remuneración por clasificación de riesgo	(5)	(22.407)	(34.760)
Totales		(271.639)	(66.357)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Cooperativa de Ahorro y Crédito para la Familia Ltda	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 13 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 14 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 15 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 16 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido cauciones de terceros.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.229.331	535.630
VALORES NEGOCIABLES	\$REAJUSTABLES	949.943	1.186.995
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	4.292.950	5.098.567
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	53.340.139	63.141.784
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	-	-
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOR VALOR)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.229.331	535.630
	\$REAJUSTABLES	58.583.032	69.427.346
TOTAL ACTIVOS		59.812.363	69.962.976

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025	M\$ 2024
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	53.113	28.255
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	1.554	293
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	3.309	473
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	16.547	1.986
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.043.220	1.181.162
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$NO REAJUSTABLES	1.731.832	1.913.624
EXCEDENTES POR PAGAR	\$NO REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	2.775.052	3.094.786
	\$REAJUSTABLES	74.523	31.007
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.849.575	3.125.793

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**Nota 17 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)
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	
BSECS-17A	USD	2.483.594	7,0%	2.169.276	7,0%	2.541.722	7,0%	12.429.614	7,0%	19.624.206
BSECS-17B	USD	-	-	-	-	-	-	18.580.073	10,0%	18.580.073
BSECS-17C	USD	-	-	-	-	-	-	17.235.470	0,0%	17.235.470
Total pasivo largo plazo		2.483.594		2.169.276		2.541.722		48.245.157		55.439.749

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	
BSECS-17A	USD	3.346.536	7,0%	2.923.006	8,5%	3.424.861	8,5%	16.748.370	8,5%	26.442.774
BSECS-17B	USD	-	-	-	-	-	-	20.606.793		20.606.793
BSECS-17C	USD	-	-	-	-	-	-	19.576.453		19.576.453
Total pasivo largo plazo		3.346.536		2.923.006		3.424.861		56.931.616		66.626.020

Nota 18 - 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-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 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	209	2.388	Cumple
Cuenta corriente	Banco Santander	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.229.122	533.242	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	949.943	1.186.995	Cumple

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

Nota 19 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 20 - Medio Ambiente

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

Nota 21 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 22 – 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Hechos Relevantes (Continuación)

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

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

Con fecha 21 de marzo de 2025, acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 diciembre de 2025 y 2024, 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 Dans, y (iii) designar como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2025 a la firma Pricewaterhouse Coopers Consultores, Auditores Compañía Limitada.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 22 - Hechos Relevantes (Continuación)

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.

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.*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-17**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 23 - Hechos Posteriores

El 1 de enero de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de USD1.358.086

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18

Informe sobre los estados financieros de Patrimonio Separado

Al 31 de diciembre de 2025





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 25 de febrero de 2026

Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-18

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Patrimonio Separado BSECS-18, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, y el estado de determinación de excedentes del patrimonio separado correspondiente al período comprendido entre el 9 de diciembre y el 31 de diciembre de 2025, 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 Patrimonio Separado BSECS-18 al 31 de diciembre de 2025 y la determinación de excedentes correspondiente al período comprendido entre el 9 de diciembre y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

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 Patrimonio Separado BSECS-18 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.

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
Patrimonio Separado BSECS-18
2

Otra información

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenidos en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

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

La Administración de Securitizadora Security S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, y del control interno que la Administración de Securitizadora Security S.A. 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 de Securitizadora Security S.A. es responsable de la evaluación de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-18 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 de Securitizadora Security S.A. tenga intención de liquidar el Patrimonio Separado BSECS-18 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A. son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Patrimonio Separado BSECS-18.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-18

3

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.

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 del Patrimonio Separado BSECS-18.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Securitizadora Security S.A.



Santiago, 25 de febrero de 2026
Patrimonio Separado BSECS-18

4

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Securitizadora Security S.A., 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 Patrimonio Separado BSECS-18 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 el Patrimonio Separado BSECS-18 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.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de Securitizadora Security S.A., 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.

DocuSigned by:

86EE42446B254F8...

Claudio Gerdtzen S.

RUT: 12.264.594-0

PricewaterhouseCoopers

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1244

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2025
11.010	Disponible		5.156
11.020	Valores negociables		1.062.070
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		7.125.088
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		7.125.088
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-
11.200	Otros activos circulantes		-
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		8.192.314
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		75.343.561
13.110	Activo securitizado largo plazo		75.343.561
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-
13.160	Gastos de colocación		-
13.170	Otros activos		-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		75.343.561
10.000	TOTAL ACTIVOS		83.535.875
	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2025
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.681
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		4.891
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		673
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.103
21.040	Excedentes por pagar		-
21.050	Obligaciones por prepagos		-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.061.535
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.734.538
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.820.421
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		80.564.865
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		80.564.865
23.100	Reservas de excedentes anteriores		-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		150.589
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-
23.400	Aportes adicionales (más)		-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		150.589
20.000	TOTAL PASIVOS		83.535.875

Las notas adjuntas números 1 al 21 forman parte integral de estos Estados Financieros.

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1244

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18
(Cifras en miles de pesos)**

		09-12-2025
Para el período comprendido entre		31-12-2025
INGRESOS		
35.110	Intereses por activos securitizados	372.162
35.120	Intereses por inversiones	(758)
35.130	Reajustes por activos securitizados	(1.165.322)
35.140	Reajustes por inversiones	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-
35.190	Otros ingresos	3.187
35.100	TOTAL INGRESOS	-790.731
GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(17.681)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	-
35.220	Remuneración por auditoria externa	(788)
35.225	Remuneración banco pagador	(673)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.103)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(204.139)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	1.166.545
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-
35.290	Otros gastos	(841)
35.200	TOTAL DE GASTOS	941.320
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	-
23.200	EXCEDENTE DEL PERIODO	150.589

Las notas adjuntas números 1 al 21 forman parte integral de estos Estados Financieros

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-18

Por escritura pública de fecha 9 de diciembre de 2025 en la Notaría de Santiago de Don Evaldo Daniel Rehbein Ur, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1244 de fecha 2 de diciembre de 2025. El Patrimonio inició sus operaciones el 9 de diciembre de 2025.

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

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2038.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros cubren el período comprendido entre el 9 y el 31 de diciembre de 2025.

b) Bases de preparación

Los presentes balances 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) Base de conversión

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

	31-12-2025
	\$
Unidad de Fomento	39.727,96
Dólar Observado	907,13

d) Valores negociables

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Activos securitizados

Está compuesto por un Pagaré endosable suscrito por el fondo de inversión privado BCI Secundario I Fondo de Inversión Privado (el "Deudor"), a la orden del Originador o de quien adquiera el pagaré por endoso ("Acreedor"). La valuación de estos contratos es como sigue:

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de valorización. La tasa de transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

f) 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.

g) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$17.681, las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

h) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2025, en que ha incurrido el patrimonio separado.

i) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos de explotación están constituidos por los que devenga la cartera de activos securitizados.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiriera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

Nota 3 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2025
Fondos Mutuos Security Plus	\$	1.062.070
Total		1.062.070

Nota 4 - Activos Securitizados

Al 31 de diciembre de 2025 el activo securitizado del patrimonio BSEC-18 lo constituye un pagaré por un valor nominal de US\$90.500.000 que es valorizado según lo descrito en Nota 2 f). La tasa emisión de dicho pagaré es de dólar más un 8,73% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, este contrato fue transferido al patrimonio separado a una tasa de dólar más un 7,42% anual.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 4 - Activos Securitizados (Continuación)

El originador de contrato del Patrimonio BSECS-18 es Seguros de Vida Security S.A., y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 142).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Corto Plazo	Largo plazo	Total cartera	Tasa
	M\$	M\$	M\$	Transferencia
	2025	2025	2025	%
Valor par	7.125.088	75.343.561	82.468.649	7,42%
Prov. Activos securitizados	-	-	-	
Totales	7.125.088	75.343.561	82.468.649	

Nota 5 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 g), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$
	2025
Administración maestra (a)	17.681
Totales	17.681

(a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

Nota 6 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$
	2025
Fondo de Reserva Bonos (a)	1.060.694
Banco Custodio	841
Totales	1.061.535

(a) Corresponde a fondos traspasados por Seguros de Vida Previsión S.A., para dar inicio a las operaciones del patrimonio, los cuales se devolverán al término del patrimonio.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 7 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 f), se originan en la colocación de:

1. USD\$90.500.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 1 serie; la serie BSECS-18A por M\$26.000.000 con 260 títulos cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-18B por M\$23.000.000 con 230 títulos cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-18C por M\$41.500.000 con 415 títulos cada uno con pago de cupón trimestral

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M\$ 2025	Coloc.en Chile o en el extranjero
1244-09-12-2025	BSECS-18A	23.585.380	USD	6,5%	01-01-2038	trim.	trim.	1.734.538	nacional
Obligaciones por prepago								-	
Total porción corto plazo								1.734.538	
Bonos largo plazo									
1244-09-12-2025	BSECS-18A	23.585.380	USD	6,5%	01-01-2038	trim.	trim.	22.145.922	nacional
1244-09-12-2025	BSECS-18B	20.863.990	USD	8,3%	01-01-2038	trim.	trim.	20.773.048	nacional
1244-09-12-2025	BSECS-18C	37.645.895	USD	0,0%	01-01-2038	trim.	trim.	37.645.895	nacional
Total largo plazo								80.564.865	

Los Bonos serie A capitalizan sus intereses.

Nota 8 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por el diferencial de flujos que genera el pagaré en relación con los flujos de los bonos emitidos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés del pagaré anual y la de los bonos de 6,5%, para la serie A, y 8,3% para la serie B. 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 ejercicio, sino en sus valores económicos.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 9 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2025	
	M\$	
	Déficit	Excedente
	Acumulados del Ejercicio	
Saldo inicial	-	-
Revalorización de excedentes	-	-
Déficit del ejercicio	-	150.589
Saldo final	-	150.589
Saldo actualizado	-	-

Nota 10 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2025 de cargo del patrimonio separado BSECS-18, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2025	
Banco Custodio	(a)	(841)
Totales		(841)

(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-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 11 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-18

El detalle al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

		M\$
Gastos devengados		2025
Remuneración administración maestra del activo	(1)	(17.681)
Remuneración representante tenedores de bonos	(2)	(1.103)
Remuneración banco pagador	(3)	(673)
Remuneración por auditoría externa	(4)	(788)
Remuneración por clasificación de riesgo	(5)	(0)
Totales		(20.245)

Institución	Periodicidad	Oportunidad
(1) Securitizadora Security S.A.	mensual	trimestral
(2) Banco Santander	mensual	trimestral
(3) Banco Santander	mensual	trimestral
(4) Pricewaterhouse Coopers Consultores	mensual	semestral
(5) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual
(5) Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual

Nota 12 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2025, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 13 - Retiro de Excedentes

Al 31 de diciembre de 2025, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 14 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes Estados Financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 15 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2025, no se han recibido cauciones de terceros.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025
ACTIVOS CIRCULANTES		
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	5.156
VALORES NEGOCIABLES	\$REAJUSTABLES	1.062.070
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	7.125.088
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACTIVOS		
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	75.343.561
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	-
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOR VALOR)	\$REAJUSTABLES	-
TOTAL ACTIVOS		
	\$NO REAJUSTABLES	5.156
	\$REAJUSTABLES	83.530.719
TOTAL ACTIVOS		83.535.875

Pasivos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2025
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.681
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	4.891
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	673
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.103
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-
OTROS ACREEDORES	\$REAJUSTABLES	1.061.535
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.734.538
EXCEDENTES POR PAGAR	\$NO REAJUSTABLES	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		
	\$NO REAJUSTABLES	-
	\$REAJUSTABLES	2.820.421
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		2.820.421

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**Nota 16 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)
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-18A	USD	2.620.720	6,5%	2.310.588	6,5%	4.649.927	6,5%	12.564.687	6,5%	22.145.922
Bonos BSECS-18B	USD	-	-	-	-	-	-	20.773.048	8,3%	20.773.048
Bonos BSECS-18C	USD							37.645.895	0,0%	37.645.895
Total pasivo largo plazo		2.620.720		2.310.588		4.649.927		70.983.630		80.564.865

Nota 17 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación de riesgo 1	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación de riesgo 2	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2025	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	5.156	Cumple
Cuenta corriente	Banco Santander	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Administradora General de Fondos Security S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	1.062.070	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-18**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Nota 18 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 19 - Medio Ambiente

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

Nota 20 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no se han adoptado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Nota 21 - Hechos Posteriores

A juicio de la Administración entre 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no han ocurrido hechos posteriores que afecten a los mismos.