

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](http://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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>01-01-2025</b>	<b>01-01-2024</b>
			<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
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	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>170.730</b>	<b>226.069</b>
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>206.533</b>	<b>296.951</b>
15.210	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>377.263</b>	<b>523.020</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
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	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.464.872</b>	<b>16.223</b>
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	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>576.906</b>	<b>1.994.791</b>
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	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.664.515)</b>	<b>(1.487.994)</b>
24.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>377.263</b>	<b>523.020</b>

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

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

		<b>Para el periodo comprendido entre</b>	<b>01-01-2025</b>	<b>01-01-2024</b>
			<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>INGRESOS</b>				
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	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>41.760</b>	<b>44.193</b>
<b>GASTOS</b>				
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	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(274.874)</b>	<b>(295.804)</b>
61.010	Resultado neto por corrección monetaria		56.593	62.496
31.020	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(176.521)</b>	<b>(189.115)</b>

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
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	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>110.595</b>	<b>120.048</b>	<b>206.533</b>	<b>296.951</b>	<b>317.128</b>	<b>416.999</b>	

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
<b>Totales</b>	<b>19.718</b>	<b>19.716</b>

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 pago	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	-	
<b>Bonos largo plazo</b>										
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	
	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 SECURITIZACIÓN (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		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>576.906</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>576.906</b>

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		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1994.791</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>1994.791</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 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 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.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-5: El patrimonio 5 está constituido por Mutuos Hipotecarios, este patrimonio presenta un desempeño consistente, por la suficiencia de sus activos líquidos para atender oportunamente las obligaciones asociadas a los bonistas de la serie preferentes, con los de la serie B subordinada y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.)

## 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	59
Saldo Insoluto Total	12.709.968	304.872
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	38.200	6.837
Tasa de Originacion	9,03%	8,52%
Plazo Transcurrido	16	278
Plazo Remanente	240	58
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	15,48%

#### I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mtuos Hipotecarios Endosables	482	59

Administrador Primario: Penta Hipotecario S.A.  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	12.712.947	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	238.368	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	603.865	1.989.219	76	51	285	18	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

##### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Al día	394.300	375.827	379.164	360.730	359.617	356.082	348.255	329.941	332.444	318.579	313.255	287.551	297.205
1 cuota en mora	-	19.506	-	10.766	4.211	-	8.184	10.448	8.025	13.865	7.866	17.746	7.667
2 cuota en mora	8.661	-	8.502	-	8.343	8.263	-	8.105	-	-	-	7.771	-
3 cuota en mora	-	-	-	8.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	402.961	395.333	387.665	379.918	372.172	364.345	356.439	348.494	340.469	332.444	321.121	313.068	304.872

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Al día	97,85%	95,07%	97,81%	94,95%	96,63%	97,73%	97,70%	94,68%	97,64%	95,83%	97,55%	91,85%	97,49%
1 cuota en mora	0,00%	4,93%	0,00%	2,83%	1,13%	0,00%	2,30%	3,00%	2,36%	4,17%	2,45%	5,67%	2,51%
2 cuota en mora	2,15%	0,00%	2,19%	0,00%	2,24%	2,27%	0,00%	2,33%	0,00%	0,00%	0,00%	2,48%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	2,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

##### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Al día	59	58	59	58	58	59	59	58	59	58	58	56	57
1 cuota en mora	0	2	0	1	1	0	1	1	1	2	1	2	1
2 cuota en mora	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0
3 cuota en mora	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	60	60	59

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

### **Morosidad porcentual sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Al día	96,72%	95,08%	96,72%	95,08%	95,08%	96,72%	96,72%	95,08%	96,72%	95,08%	96,67%	93,33%	96,61%
1 cuota en mora	0,00%	3,28%	0,00%	1,64%	1,64%	0,00%	1,64%	1,64%	1,64%	3,28%	1,67%	3,33%	1,69%
2 cuota en mora	1,64%	0,00%	1,64%	0,00%	1,64%	1,64%	0,00%	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%	1,67%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	1,64%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,64%	1,67%	1,67%	1,69%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### **I.3.3 Análisis de Morosidad**

A diciembre de 2024, la cartera presento una morosidad total equivalente a 2,15% del saldo insoluto, sin registrar contratos con 4 o más cuotas en mora. Al cierre de diciembre de 2025, este indicador se elevó a 2,51% para la morosidad total manteniéndose igualmente sin casos con 4 o más cuotas en mora. El aumento se relaciona con la finalización natural de contratos, que reduce la base de créditos vigentes y eleva proporcionalmente la morosidad.

### **I.4 Activos Prepagados**

#### **I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto**

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.178	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.178	-	-
Prepagos Acumulados	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.743.864	4.747.042	4.747.042	4.747.042

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,35%	37,35%	37,35%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Prepagos Acumulados	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	231	231	231

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,93%	47,93%	47,93%

### **I.4.3 Características de los activos prepagados**

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,30%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	-

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

A diciembre 2024, el índice acumulado de prepago alcanzó 37,32%, incrementándose levemente a 37,35% al cierre de diciembre de 2025. Durante el último ejercicio, la cartera registró únicamente un evento de prepago.

## **I.5. Sustitución de activos en términos de saldo insoluto**

### **I.5.1 Sustitución de los activos en términos de saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **Sustitución de los activos en términos de número de activos (%)**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones durante este periodo.



**Activos en incumplimiento en término de número de activos %**

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%

**I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento**

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros. Los casos en cobranza judicial se han mantenido en 0% este último periodo.

**I.7. Antecedentes del activo**

**I.7.1 Principales características del activo**

	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,63%	8,62%	8,62%	8,61%	8,60%	8,60%	8,59%	8,58%	8,57%	8,56%	8,54%	8,53%	8,52%
Relación Deuda/Garantía	19,99%	19,61%	19,23%	18,85%	18,46%	18,07%	17,68%	17,29%	16,89%	16,49%	16,14%	15,74%	15,48%
Plazo Transcurrido	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278
Plazo Remanente	63	63	62	62	61	61	60	60	59	59	59	59	58

**I.7.2 Análisis de los índices del activo**

La relación deuda garantía a diciembre de 2024 fue de un 19,99% y a diciembre de 2025 fue de un 15,48%. Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

### **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado
Saldo Insoluto Total	1.959.286	1.958.087	1.958.087	1.958.087	1.956.193	1.956.193	1.956.193	1.953.577	1.953.577	1.953.577	1.989.219	1.989.219	1.989.219
Valor Par Preferente	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado	Terminado
Valor Par Total	2.021.693	1.991.406	2.002.616	2.018.574	1.968.101	1.979.998	1.991.895	1.965.463	1.977.344	1.989.225	2.001.316	2.013.414	2.025.511

### **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,49	1,49	1,49	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,48	1,47	1,47	1,47
Razón Tasas	1,38	1,37	1,37	1,37	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,35	1,35	1,35	1,35
Razón Activos/Pasivos	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,21	0,20	0,20	0,19	0,19	0,19	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16	0,15
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,21	0,20	0,20	0,19	0,19	0,19	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16	0,15
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,20	0,19	0,19	0,18	0,18	0,18	0,18	0,17	0,17	0,16	0,16	0,14	0,15

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente y ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

### **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

#### **I.10.1 Ingresos**

	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	9.765	10.340	9.084	9.242	9.588	9.434	9.734	10.748	9.118	8.831	9.376	9.146	9.833
Ingresos deudores morosos	479	614	323	777	889	290	436	585	-	443	906	620	467
Ingresos por prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.406	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	Mes Cierre EEFF
Gastos	290	5.839	4.944	91	6.524	2.375	276	2.369	2.352	788	22.862	2.379	18
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	37.383	0	0	37.449	0	0	38.394	0	0	0	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones importantes. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

En este patrimonio no existen excedentes que informar para el periodo.

### **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

En este patrimonio no existen activos y pasivos en diferente unidad de reajustabilidad o moneda

### **I.13 Otros**

A la fecha no existe nada adicional que informar con respecto a este patrimonio.