

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Estados financieros intermedios terminados
al 30 de junio de 2026 y 2025

CONTENIDO

Informe de revisión del auditor independiente
Balance general intermedio del patrimonio separado
Estado de determinación de excedentes intermedio del patrimonio separado
Notas explicativas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
US\$ - Dólares estadounidenses
UF - Unidades de fomento





INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 13 de agosto de 2026

A la Sociedad Administradora del
Patrimonio Separado BSECS-13

Introducción

Hemos revisado el balance intermedio del Patrimonio Separado BSECS-13 al 30 de junio de 2026, y el correspondiente estado intermedio de determinación de excedentes del patrimonio por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, y las notas a los estados financieros intermedios, incluyendo información de las políticas contables materiales. La Administración de la Administradora, Securitizadora Security S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Oficinas

Santiago: Av. Isidora Goyenechea 2800, piso 10, Torre Titanium, Las Condes
Concepción: Chacabuco 1085, piso 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, 13 de agosto de 2026
Patrimonio Separado BSECS-13
2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos lleve a considerar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera intermedia del Patrimonio Separado BSECS-13 al 30 de junio de 2026 y la determinación de déficit del patrimonio por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otra información

La Administración de la Administradora es responsable por la otra información. La otra información comprende el análisis razonado, contenido en un anexo a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros intermedios ni a nuestro informe de revisión del auditor sobre los mismos.

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

En relación con nuestra revisión de los estados financieros intermedios, 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 intermedios o el entendimiento obtenido por nosotros en la revisión 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.

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 INTERMEDIOS NO AUDITADO

BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	30-06-2026	30-06-2025
11.010	Disponible		501.000	934.862
11.020	Valores negociables		55.681	125.806
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.517.062	1.967.325
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.525.324	1.974.034
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(8.262)	(6.709)
11.200	Otros activos circulantes		251.923	265.120
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.325.666	3.293.113
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.065.113	2.641.360
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.065.113	2.641.360
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		67.811	112.699
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		1.132.924	2.754.059
10.000	TOTAL ACTIVOS		3.458.590	6.047.172

	PASIVOS	Antecedentes al	30-06-2026	30-06-2025
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		13.463	13.855
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.443	3.060
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		412	971
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		607	607
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.822	1.820
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		110.952	116.465
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.904	15.460
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		143.603	152.238
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		6.622.614	8.792.982
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		6.622.614	8.792.982
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.095.301)	(2.662.739)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.095.301)	(2.662.739)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(212.326)	(235.309)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(3.307.627)	(2.898.048)
20.000	TOTAL PASIVOS		3.458.590	6.047.172

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE INTERMEDIOS NO AUDITADO
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2026	01-01-2025
			30-06-2026	30-06-2025
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados		85.044	166.912
35.120	Intereses por inversiones		6.803	15.229
35.130	Reajustes por activos securitizados		78.698	114.726
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		-	913
35.100	TOTAL INGRESOS		170.545	297.780
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(52.211)	(56.027)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(15.411)	(15.994)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.198)	(992)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.203)	(1.234)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(3.609)	(3.704)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(150.562)	(199.096)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(179.968)	(195.931)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(922)
35.260	Provisiones sobre inversiones		(977)	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		3.377	(46.039)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(22.450)	(22.905)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(40.880)	(59.832)
35.200	TOTAL DE GASTOS		(465.092)	(602.676)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		82.221	69.587
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO		(212.326)	(235.309)

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

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 13 de agosto de 2026, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros Intermedios.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Ejercicio contable

Los presentes Estados Financieros Intermedios cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026.

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 Intermedios al 30 de junio de 2026 y 2025 han sido actualizados extracontable en un 3,9%.

d) Corrección monetaria

Los Estados Financieros Intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2026	2025
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	2,6	2,1

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

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 \$ 40.821,31 y \$ 39.267,07 al 30 de junio de 2026 y 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\$8.262 y M\$6.709 por los ejercicios terminados al 30 de junio de 2026 y 2025. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 13.463 (M\$ 13.855 al 30 de junio de 2025), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio de 2026 y 2025 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de junio de 2026 y 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

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 30 de junio de 2026 no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados Financieros Intermedios en relación con el ejercicio anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 30 de junio de 2026 y 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2026	M\$ 2025
Activos no monetarios	IPC	3.019	5.704
Pasivo no monetarios	IPC	-	-
Cuentas de resultados	IPC	763	6.563
Déficit acumulados	IPC	78.439	57.320
Totales		82.221	69.587

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de junio de 2026 y 2025 este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2026	Total M\$ 2025
Fondos Mutuos Security Plus	\$	55.681	125.806
Total		55.681	125.806

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2026	2025	2026	2025
1 a 3	196	215	57.631	63.173
4 o más	45	40	141.632	131.138
Totales	241	255	199.263 (a)	194.311 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 780 contratos de leasing habitacional, vigentes al 30 de junio de 2026 (826 al 30 de junio de 2025), 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 30 de junio de 2026 el plazo remanente promedio de éstos es 24 meses (28 al 30 de junio de 2025).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	Transferencia %
Valor par	1.466.574	1.895.185	1.024.089	2.535.856	2.490.663	4.431.041	10,06
Aj. Tasa valorización	58.750	78.849	41.024	105.504	99.774	184.353	5,74
Prov. Activos securitizados	(8.262)	(6.709)	-	-	(8.262)	(6.709)	
Totales	1.517.062	1.967.325	1.065.113	2.641.360	2.582.175	4.608.685	

Al cierre de los Estados Financieros Intermedios al día 30 de junio de 2026 y 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 Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 30 de junio de 2026 y 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	M\$ 2026	M\$ 2025
Concepto		
Bienes recuperados por leasing (a)	27.394	58.634
Activos securitizados en mora (b)	199.263	194.311
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	10.955	-
Otros (d)	14.311	12.175
Totales	251.923	265.120

- (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	2026		2025	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(22.450)	67.811	(22.906)	112.699
Totales		(22.450)	67.811	(22.906)	112.699

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de junio de 2026 y 2025 este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

	M\$ 2026	M\$ 2025
Concepto		
Administración primaria (a)	6.319	6.715
Administración maestra (b)	7.144	7.140
Totales	13.463	13.855

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

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

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 30 de junio de 2026 y 2025 este rubro está conformado según el siguiente detalle:

	M\$	M\$
Concepto	2026	2025
Seguro	10.790	15.460
Otros	114	-
Totales	10.904	15.460

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2026	M\$ 2025	Coloc.en Chile o en el extranjero
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.	-	-	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	6.659.874	UF	4,5%	01-10-2027	trim. trim.	6.733.566	8.909.447	nacional
Obligaciones por prepago								(110.952)	(116.465)
Total largo plazo								6.622.614	8.792.982

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 Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de junio de 2026 y 2025 los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2026		2025	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del ejercicio
Saldo inicial	(3.016.862)	-	(2.507.621)	-
Revalorización de excedentes	(78.439)	-	(55.168)	-
Déficit del periodo	-	(212.326)	-	(226.477)
Saldo final	(3.095.301)	(212.326)	(2.562.789)	(226.477)
Saldo actualizado	-	-	(2.662.739)	(235.309)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 30 de junio de 2026 y 2025, este rubro no ha generado movimientos a la fecha de emisión de estos Estados Financieros Intermedios.

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2026 y 2025 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	M\$
	2026	2025
Legales y notariales (a)	9.210	(5.488)
Otros gastos (a)	(50.090)	(54.344)
Totales	(40.880)	(59.832)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

		M\$ 2026	M\$ 2025
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(38.058)	(41.503)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(14.153)	(14.524)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.609)	(3.704)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.203)	(1.234)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.198)	(992)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.411)	(15.994)
Totales		(73.632)	(77.951)

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

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

Al 30 de junio de 2026 y 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 30 de junio de 2026 y 2025 no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 21 - Caucciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de junio de 2026 y 2025 no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2026	M\$ 2025
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	501.000	934.862
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	55.681	125.806
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.525.324	1.974.034
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(8.262)	(6.709)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	251.923	265.120
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.065.113	2.641.360
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	67.811	112.699
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	800.342	1.319.079
	\$REAJUSTABLES	2.658.248	4.728.093
TOTAL ACTIVOS		3.458.590	6.047.172

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2026	M\$ 2025
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	13.463	13.855
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.443	3.060
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	412	971
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	607	607
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.822	1.820
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	110.952	116.465
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.904	15.460
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	121.856	131.925
	\$REAJUSTABLES	21.747	20.313
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		143.603	152.238

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

c) Pasivos largo plazo

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	6.733.566	4,5%	-	-	-	-	-	4,5%	6.733.566
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(110.952)	4,5%	-	-	-	-	-		(110.952)
Total pasivo largo plazo		6.622.614		-		-		-		6.622.614

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	8.909.447	-	-	4,5%	-	-	-	4,5%	8.909.447
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(116.465)	-	-	-	-	-	-		(116.465)
Total pasivo largo plazo		8.792.982		-		-		-		8.792.982

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor Contable M\$ 2026	Valor Contable M\$ 2025	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.969	477	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	471.031	934.385	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	55.681	125.806	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de junio de 2026 y 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

Con fecha 1 de abril de 2026 y conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley N° 18.045 y a la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero, y estando especialmente facultada para ello, informo a Ud. que el Directorio de Securitizadora Security S.A. (la “Sociedad”) acordó citar a los señores accionistas a Junta Ordinaria para el día 14 de abril de 2026, a las 8:30 horas, en las oficinas sociales ubicadas en Augusto Leguía Sur N° 70, piso 17, comuna de Las Condes, Santiago, con el objeto de tratar las materias propias que conforme a la ley corresponden a esta clase de Juntas.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 14 de abril de 2026, se aprobó, entre otras materias; la Memoria, el Balance General y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, la elección total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Andrés Varas Greene, José Javier Valenzuela Cruz, Max Ronald Schmidt Silva, Carlos Alberto Sepúlveda Inzunza y María Cecilia Martabit Borgoño, aprobándose que los directores no tendrán remuneración durante el 2026, designación como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2026 a la firma Pricewaterhouse Coopers Consultores, Auditores Compañía Limitada.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2026 y 2025 (No Auditado)

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de julio de 2026 se pagaron obligaciones por títulos de M\$471.031.

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

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente dándole termino a este y las series subordinadas B, C, D y E y a cumplir con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). La morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo
1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	774
Saldo Insoluto Total	30.621.600	2.475.956
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.384	5.089
Tasa de Originacion	9,25%	9,16%
Plazo Transcurrido	26	214
Plazo Remanente	207	24
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	10,06%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	774

Administrador Primario: Inmobiliaria Mapsa S.A.
Administrador Maestro: Securitizadora Security S.A.
Clasificación Administrador Maestro: No aplica
Clasificadora: No aplica
Fundamentos de clasificación: No aplica

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	30.615.233	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.836.914	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	775.586	TERMINADO	95	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13D	367.383	TERMINADO	45	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13E	1.004.180	TERMINADO	123	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13F	4.588.203	6.659.864	562	386	222	15	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-13B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-13C	AA-	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-13D	A	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-13E	BBB	TERMINADO	B+	TERMINADO
BSECS-13F	C	C	C	C

I.3. Morosidad
I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre
Al día	3.027.438	2.941.430	2.805.498	2.652.381	2.507.469	2.406.031	2.223.564	2.146.046	1.988.725	1.966.151	1.820.708	1.789.481	1.657.754
1 cuota en mora	632.103	585.404	601.651	528.541	565.647	508.744	527.113	489.844	572.546	445.962	416.122	355.586	345.177
2 cuota en mora	410.040	395.467	403.917	477.598	396.569	392.895	375.588	370.730	272.680	287.008	294.396	267.046	236.513
3 cuota en mora	125.278	104.582	80.579	84.539	70.129	106.051	58.822	48.454	64.823	56.454	66.047	61.026	74.620
4 cuota en mora	37.310	18.492	38.657	40.779	57.353	25.798	45.555	30.860	29.595	18.410	17.553	21.839	33.881
5 cuota en mora	26.370	19.308	12.042	24.574	-	22.492	14.001	31.799	33.922	22.696	21.022	12.001	14.940
6 y mas cuotas en mora(1)	151.035	147.974	144.055	145.647	134.544	129.155	131.319	124.420	114.787	118.134	116.338	121.971	113.072
Activos en liquidación	31.149	31.149	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366	16.366
TOTAL	4.409.573	4.212.656	4.086.399	3.954.059	3.731.711	3.591.167	3.375.962	3.242.153	3.077.076	2.914.815	2.752.187	2.628.950	2.475.956

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Al día	68,66%	69,82%	68,65%	67,08%	67,19%	67,00%	65,86%	66,19%	64,63%	67,45%	66,15%	68,07%	66,95%
1 cuota en mora	14,33%	13,90%	14,72%	13,37%	15,16%	14,17%	15,61%	15,11%	18,61%	15,30%	15,12%	13,53%	13,94%
2 cuota en mora	9,30%	9,39%	9,88%	12,08%	10,63%	10,94%	11,13%	11,43%	8,86%	9,85%	10,70%	10,16%	9,55%
3 cuota en mora	2,84%	2,48%	1,97%	2,14%	1,88%	2,95%	1,74%	1,49%	2,11%	1,94%	2,40%	2,32%	3,01%
4 cuota en mora	0,85%	0,44%	0,95%	1,03%	1,54%	0,72%	1,35%	0,95%	0,96%	0,63%	0,64%	0,83%	1,37%
5 cuota en mora	0,60%	0,46%	0,29%	0,62%	0,00%	0,63%	0,41%	0,98%	1,10%	0,78%	0,76%	0,46%	0,60%
6 y mas cuotas en mora	3,43%	3,51%	3,53%	3,68%	3,61%	3,60%	3,89%	3,84%	3,73%	4,05%	4,23%	4,64%	4,57%
Activos en liquidación	0,71%	0,74%	0,40%	0,41%	0,44%	0,46%	0,48%	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,66%
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												
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Al día	568	575	567	559	549	546	540	538	518	542	529	541	533
1 cuota en mora	116	108	118	108	124	114	116	120	143	118	113	104	107
2 cuota en mora	79	80	78	87	74	83	86	82	69	73	79	76	69
3 cuota en mora	20	17	15	20	19	21	17	13	17	14	19	18	20
4 cuota en mora	8	5	6	8	12	8	8	10	7	8	5	5	11
5 cuota en mora	4	5	4	3	-	6	4	5	10	6	8	6	5
6 y mas cuotas en mora	28	27	27	28	26	25	27	26	25	27	27	30	29
Activos en liquidación	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL	823	817	815	813	804	803	798	794	789	788	780	780	774

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Al día	69,02%	70,38%	69,57%	68,76%	68,28%	68,00%	67,67%	67,76%	65,65%	68,78%	67,82%	69,36%	68,86%
1 cuota en mora	14,09%	13,22%	14,48%	13,28%	15,42%	14,20%	14,54%	15,11%	18,12%	14,97%	14,49%	13,33%	13,82%
2 cuota en mora	9,60%	9,79%	9,57%	10,70%	9,20%	10,34%	10,78%	10,33%	8,75%	9,26%	10,13%	9,74%	8,91%
3 cuota en mora	2,43%	2,08%	1,84%	2,46%	2,36%	2,62%	2,13%	1,64%	2,15%	1,78%	2,44%	2,31%	2,58%
4 cuota en mora	0,97%	0,61%	0,74%	0,98%	1,49%	1,00%	1,00%	1,26%	0,89%	1,02%	0,64%	0,64%	1,42%
5 cuota en mora	0,49%	0,61%	0,49%	0,37%	0,00%	0,75%	0,50%	0,63%	1,27%	0,76%	1,03%	0,77%	0,65%
6 y mas cuotas en mora	3,40%	3,30%	3,31%	3,44%	3,23%	3,11%	3,38%	3,27%	3,17%	3,43%	3,46%	3,85%	3,75%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
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 junio de 2025, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 31,34% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,87%. A junio de 2026 la mora total era de 33,05% y la de 4 y más de 6,54%. La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	19.553	22.900	5.511	11.021	34.167	3.102	18.043	11.675	22.165	-	22.002	-	19.226
Total Prepagos	19.553	22.900	5.511	11.021	34.167	3.102	18.043	11.675	22.165	-	22.002	-	19.226
Prepagos Acumulados	5.087.985	5.110.885	5.116.396	5.127.418	5.161.584	5.164.686	5.182.729	5.194.404	5.216.569	5.216.569	5.238.571	5.238.571	5.257.798

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,06%	0,08%	0,02%	0,04%	0,11%	0,01%	0,06%	0,04%	0,07%	0,00%	0,07%	0,00%	0,06%
Total Prepagos	0,06%	0,08%	0,02%	0,04%	0,11%	0,01%	0,06%	0,04%	0,07%	0,00%	0,07%	0,00%	0,06%
Prepagos Acumulados	16,83%	16,91%	16,93%	16,96%	17,08%	17,09%	17,15%	17,19%	17,26%	17,26%	17,33%	17,33%	17,40%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	6	2	2	8	1	4	3	4	-	7	-	6
Total Prepagos	3	6	2	2	8	1	4	3	4	-	7	-	6
Prepagos Acumulados	433	439	441	443	451	452	456	459	463	463	470	470	476

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,21%	0,41%	0,14%	0,14%	0,55%	0,07%	0,27%	0,21%	0,27%	0,00%	0,48%	0,00%	0,41%
Total Prepagos	0,21%	0,41%	0,14%	0,14%	0,55%	0,07%	0,27%	0,21%	0,27%	0,00%	0,48%	0,00%	0,41%
Prepagos Acumulados	29,60%	30,01%	30,14%	30,28%	30,83%	30,90%	31,17%	31,37%	31,65%	31,65%	32,13%	32,13%	32,54%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	
Tasa de Originacion	8,66%	9,49%	10,51%	7,77%	9,00%	9,85%	9,23%	9,10%	9,29%	0,00%	8,25%	0,00%	8,66%
Plazo Transcurrido	208	214	220	213	211	220	216	215	202	-	219	-	218
Plazo Remanente	30	24	18	25	27	18	22	23	36	-	19	-	20

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

A junio de 2025, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 16,83% y a junio de 2026 llega a un 17,40%. Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Se predice que, si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio.

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo con lo establecido en el contrato de emisión.

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

[illegible][illegible][illegible]

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Activos en Proceso Judicial	2,73%	2,19%	2,60%	2,46%	2,46%	2,19%	2,12%	2,05%	1,71%	1,64%	1,50%	1,50%	1,37%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,14%	0,14%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Activos Liquidados	7,25%	7,25%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 0,67% al cierre de junio de 2025 y 0,24% a junio de 2026, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,17%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%
Relación Deuda/Garantía	16,40%	15,84%	16,56%	15,03%	14,38%	14,78%	13,32%	12,85%	12,23%	11,70%	11,14%	11,16%	10,06%
Plazo Transcurrido	210	210	211	212	211	212	211	212	213	213	213	214	214
Plazo Remanente	28	28	27	26	27	26	27	26	25	25	25	24	24

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo 2025 estaba en 16,40% y a junio de 2026 terminó en 10,06%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	200.175	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	8.816.642	7.979.375	7.979.375	7.979.375	7.510.693	7.510.693	7.510.693	7.081.856	7.081.856	7.081.856	6.659.864	6.659.864	6.659.864
Valor Par Preferente	180.972	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	8.914.211	8.008.821	8.038.251	8.067.681	7.538.394	7.566.095	7.593.797	7.107.995	7.134.115	7.160.234	6.684.438	6.709.001	6.733.565

I.9 Relación activo y pasivo

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razón Tasas	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04	2,04
Razon Activos/Pasivos Preferentes	22,03	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	0,50	0,53	0,51	0,50	0,50	0,48	0,45	0,46	0,43	0,41	0,41	0,39	0,37
Razón Activos/Pasivos Ajustado	22,61	0,53	0,52	0,50	0,50	0,49	0,46	0,47	0,44	0,42	0,43	0,41	0,39
Razón Activos sin Mora/Pasivo	15,71	0,37	0,36	0,34	0,34	0,33	0,31	0,31	0,29	0,29	0,29	0,28	0,27

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra al cierre del periodo en 0,27 y la razón de activos sobre pasivo total en 0,37. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	89.822	98.612	87.190	88.580	90.190	84.964	82.281	83.112	59.219	90.357	86.364	84.298	82.401
Ingresos deudores morosos	58.468	66.130	58.492	53.514	62.881	54.348	60.616	65.157	41.790	115.872	53.838	53.258	62.706
Ingresos por prepago	19.680	12.474	15.870	10.999	34.095	3.086	14.181	13.371	8.979	1.841	21.881	-	14.506

I.10.2 Egresos

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	Mes Cierre EEFF
Gastos	38.339	10.282	22.329	11.336	38.294	6.630	10.795	115.272	-	29.502	57.517	6.721	45.927
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	936.986	-	-	555.397	-	-	512.323	-	-	496.879	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

I. 11 Comportamiento de excedentes

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestres -2	Trimestre -1	Trimestre Actual
Excedentes Retirados					
Excedentes del Periodo					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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