

*Estados Financieros Intermedios*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-10)**

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2023 y 2022*



## **Informe de Revisión del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securitizadora Security S.A.

### **Resultado de la revisión sobre la información financiera intermedia**

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 30 de junio de 2023 y 2022, y los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros intermedios (conjuntamente referida como información financiera intermedia).

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera realizarse a la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.

### **Base para los resultados de la revisión intermedia**

Realizamos nuestra revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de información financiera intermedia. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre la información financiera intermedia como un todo. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra revisión se nos requiere ser independientes de Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos pertinentes. Consideramos que los resultados de los procedimientos de revisión nos proporcionan una base razonable para nuestra conclusión.

## **Responsabilidad de la Administración por la información financiera intermedia**

La Administración de Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con Instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de la información financiera intermedia que esté exenta de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit Ltda.

Santiago, 11 de agosto de 2023

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
11.010	Disponible		565.858	869.328
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.850.909	1.944.061
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.850.909	1.944.061
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		192.250	126.839
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.609.017</b>	<b>2.940.228</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.550.098	4.379.615
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.550.098	4.379.615
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>2.550.098</b>	<b>4.379.615</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>5.159.115</b>	<b>7.319.843</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		19.062	19.572
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		820	750
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		537	535
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.610	1.604
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		52.177	59.134
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		14.583	9.360
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>88.789</b>	<b>90.955</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.627.161	11.405.160
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>9.627.161</b>	<b>11.405.160</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.367.395)	(4.020.908)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.367.395)	(4.020.908)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(189.440)	(155.364)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.556.835)</b>	<b>(4.176.272)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5.159.115</b>	<b>7.319.843</b>

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		30-06-2023	30-06-2023	30-06-2022
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	107.568	161.989	
35.120	Intereses por inversiones	5.684	8.486	
35.130	Reajustes por activos securitizados	138.514	442.584	
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	19.211	30.832	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>270.977</b>	<b>643.891</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(52.223)	(53.153)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.048)	(11.085)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(826)	(774)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.094)	(1.080)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.283)	(3.244)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(196.630)	(227.805)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(272.659)	(742.394)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(5.034)	(10.431)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(35.016)	(20.516)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(579.813)</b>	<b>(1.070.482)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	119.396	271.227	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(189.440)</b>	<b>(155.364)</b>	

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10**

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2023 y 2022.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 8,7%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,6	6,9

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**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 \$ 36.089,48 y \$ 33.086,83 al 30 de junio 2023 y 2022, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre del periodo.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 30 de junio 2023 y 2022. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$19.062 (M\$19.572 al 30 de junio de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

**n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2023, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	895	1.098
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	7.826	10.595
Déficits acumulados	IPC	110.675	259.534
Totales		119.396	271.227

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Total		-	-

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	179	164	51.337	48.195
4 o más	32	22	66.283	56.690
Totales	211	186	117.620 (a)	104.885 (a)

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 883 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio 2023 (924 al 30 de junio 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 31 meses (42 en 2022).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	1.742.295	1.790.354	2.400.455	4.033.339	4.142.750	5.823.693	11,55
Aj. Tasa valorización	108.614	153.707	149.643	346.276	258.257	499.983	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.850.909</b>	<b>1.944.061</b>	<b>2.550.098</b>	<b>4.379.615</b>	<b>4.401.007</b>	<b>6.323.676</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	11.752	11.711
Activos securitizados en mora (b)	117.620	104.886
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	60.174	-
Otros (d)	2.704	10.242
<b>Totales</b>	<b>192.250</b>	<b>126.839</b>

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

(d) Corresponde a anticipo proveedores y gastos anticipados.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia.**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	12.747	13.278
Administración maestra (b)	6.315	6.294
Totales	19.062	19.572

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro	10.754	9.360
Otros	3.829	-
Totales	14.583	9.360

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-		
Total porción corto plazo								-	-		
Bonos largo plazo											
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	1.165.865	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	69.789	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.041.325	2.979.418	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	207.532	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.638.013	7.319.011	-	nacional
Obligaciones por prepago								(52.177)	(59.134)		
Total largo plazo								9.627.161	11.405.160		

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

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de junio 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.256.720)	-	(3.460.325)	-
Revalorización de excedentes	(110.675)	-	(238.762)	-
Déficit del ejercicio	-	(189.440)	-	(142.929)
Saldo final	(4.367.395)	(189.440)	(3.699.087)	(142.929)
Saldo actualizado	-	-	(4.020.908)	(155.364)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio 2023 y 2022, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(1.671)	(929)
Otros gastos (a)	(33.345)	(19.587)
Totales	(35.016)	(20.516)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros	19.211	30.832
Totales	19.211	30.832

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

El detalle al 30 de junio 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1) (39.356)	(40.435)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (12.867)	(12.718)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (3.283)	(3.244)
Remuneración banco pagador	(4) (1.094)	(1.080)
Remuneración por auditoría externa	(5) (826)	(774)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (13.048)	(11.085)
<b>Totales</b>	<b>(70.474)</b>	<b>(69.336)</b>

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

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

Al 30 de junio 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de junio 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - 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-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	565.858	869.328
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.850.909	1.944.061
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	192.250	126.839
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.550.098	4.379.615
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	758.108	996.167
	\$REAJUSTABLES	4.401.007	6.323.676
TOTAL ACTIVOS		5.159.115	7.319.843

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.062	19.572
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	820	750
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	537	535
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.610	1.604
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	52.177	59.134
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	14.583	9.360
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	66.760	68.494
	\$REAJUSTABLES	22.029	22.461
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		88.789	90.955

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

2023

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.041.325	4,0%	2.041.325
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.638.013	4,0%	7.638.013
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(52.177)		(52.177)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>9.627.161</b>		<b>9.627.161</b>

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.165.865	4,0%	1.165.865
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.979.418	4,0%	2.979.418
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.319.011	4,0%	7.319.011
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(59.134)		(59.134)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>11.405.160</b>		<b>11.405.160</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 de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	106.179	156.574	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	459.679	712.754	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	-	-	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril de 2023, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA. para el período 2023.

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2023 y 2022

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros intermedios de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de julio de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$459.679.

A juicio de la Administración entre 1 de julio de 2023 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 10**

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

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Sin perjuicio de lo anterior, 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. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos confirmar que los bonos preferentes, la serie B, C y D subordinada, ya fueron cancelados en su totalidad.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	883
Saldo Insoluto Total	31.147.062	4.120.230
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.420	27.398
Tasa de Originación	10,39%	10,22%
Plazo Transcurrido	19	207
Plazo Remanente	212	31
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	18,10%

### 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	1715	883

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	31.145.221	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.088.617	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.624.027	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	649.611	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.660.116	2.021.396	230	151	222	30	4,00%
BSECS-10F	4.078.111	7.563.502	565	565	222	30	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-10B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-10C	A	TERMINADO	A	TERMINADO
BSECS-10D	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-10E	BB	AAA	B	A
BSECS-10F	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
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	4.608.049	4.475.059	4.435.072	4.279.274	4.089.624	3.976.231	3.870.958	3.795.242	3.555.824	3.508.258	3.387.142	3.255.704	3.107.846
1 cuota en mora	554.767	572.163	484.754	514.419	582.989	514.961	510.991	414.343	515.791	449.964	499.767	475.154	470.499
2 cuota en mora	401.171	382.260	379.986	407.667	328.162	368.690	333.142	363.385	331.446	330.038	287.561	295.573	313.618
3 cuota en mora	110.686	96.034	90.188	73.659	117.291	77.881	126.385	91.234	135.552	102.241	77.556	101.664	73.911
4 cuota en mora	11.116	12.740	26.959	17.359	13.822	45.509	8.192	47.061	31.614	28.294	41.756	12.812	42.549
5 cuota en mora	6.135	6.027	-	-	11.801	10.466	18.550	3.934	11.296	25.515	16.312	30.965	12.451
6 y mas cuotas en mora(1)	120.178	117.796	106.067	103.902	101.736	100.906	88.419	91.559	87.264	79.361	81.382	82.501	99.318
Activos en liquidación	14.927	14.927	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	23.130	14.927
TOTAL	5.812.102	5.662.079	5.523.026	5.396.279	5.245.425	5.094.644	4.956.637	4.806.758	4.668.788	4.523.672	4.391.476	4.254.372	4.120.192

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	79,28%	79,04%	80,30%	79,30%	77,97%	78,05%	78,10%	78,96%	76,16%	77,55%	77,13%	76,53%	75,43%
1 cuota en mora	9,55%	10,11%	8,78%	9,53%	11,11%	10,11%	10,31%	8,62%	11,05%	9,95%	11,38%	11,17%	11,42%
2 cuota en mora	6,90%	6,75%	6,88%	7,55%	6,26%	7,24%	6,72%	7,56%	7,10%	7,30%	6,55%	6,95%	7,61%
3 cuota en mora	1,90%	1,70%	1,63%	1,36%	2,24%	1,53%	2,55%	1,90%	2,90%	2,26%	1,77%	2,39%	1,79%
4 cuota en mora	0,19%	0,22%	0,49%	0,32%	0,26%	0,89%	0,17%	0,98%	0,68%	0,63%	0,95%	0,30%	1,03%
5 cuota en mora	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,22%	0,21%	0,37%	0,08%	0,24%	0,56%	0,37%	0,73%	0,30%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,07%	2,08%	1,92%	1,93%	1,94%	1,98%	1,78%	1,90%	1,87%	1,75%	1,85%	1,94%	2,41%
Activos en liquidación	0,26%	0,26%	0,42%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,48%	0,50%	0,51%	0,53%	0,54%	0,36%
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
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	
Al día	737	732	738	731	714	710	709	710	684	696	693	683	672
1 cuota en mora	83	86	80	82	99	90	87	78	98	85	94	96	96
2 cuota en mora	62	61	58	67	55	63	61	65	62	65	59	62	67
3 cuota en mora	19	17	16	13	19	13	23	18	26	19	15	19	16
4 cuota en mora	2	2	5	3	3	8	1	7	5	5	8	3	8
5 cuota en mora	1	1	0	0	2	2	3	1	2	4	3	5	3
6 y mas cuotas en mora(1)	19	19	18	18	18	18	17	18	18	17	17	18	21
Activos en liquidación	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTAL	923	918	915	914	910	904	901	897	895	891	889	886	883

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Al día	79,85%	79,74%	80,66%	79,98%	78,46%	78,54%	78,69%	79,15%	76,42%	78,11%	77,95%	77,09%	76,10%
1 cuota en mora	8,99%	9,37%	8,74%	8,97%	10,88%	9,96%	9,66%	8,70%	10,95%	9,54%	10,57%	10,84%	10,87%
2 cuota en mora	6,72%	6,64%	6,34%	7,33%	6,04%	6,97%	6,77%	7,25%	6,93%	7,30%	6,64%	7,00%	7,59%
3 cuota en mora	2,06%	1,85%	1,75%	1,42%	2,09%	1,44%	2,55%	2,01%	2,91%	2,13%	1,69%	2,14%	1,81%
4 cuota en mora	0,22%	0,22%	0,55%	0,33%	0,33%	0,88%	0,11%	0,78%	0,56%	0,56%	0,90%	0,34%	0,91%
5 cuota en mora	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,22%	0,45%	0,34%	0,56%	0,34%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,06%	2,07%	1,97%	1,97%	1,98%	1,99%	1,89%	2,01%	2,01%	1,91%	1,91%	2,03%	2,38%
Activos en liquidación	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,11%
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 Análisis de Morosidad

A junio de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 20,72% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,36%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2023 estos indicadores son 24,57% y 3,75% respectivamente. En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	4.439	30.604	10.971	6.424	29.666	28.114	14.328	25.587	15.482	21.942	8.770	13.100	9.492
Total Prepagos	4.439	30.604	10.971	6.424	29.666	28.114	14.328	25.587	15.482	21.942	8.770	13.100	9.492
Prepagos Acumulados	5.402.336	5.432.940	5.443.911	5.450.335	5.480.000	5.508.114	5.522.442	5.548.029	5.563.512	5.585.454	5.594.224	5.607.324	5.616.816

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

Prepago	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
	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%
Prepagos Totales	0,01%	0,10%	0,04%	0,02%	0,10%	0,09%	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,03%	0,04%	0,03%
Total Prepagos	0,01%	0,10%	0,04%	0,02%	0,10%	0,09%	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,14%	0,04%	0,03%
Prepagos Acumulados	17,34%	17,44%	17,48%	17,50%	17,59%	17,68%	17,73%	17,81%	17,86%	17,93%	17,96%	18,00%	18,03%

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		may-23
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	5	2	1	4	6	3	4	2	4	2	3	2
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	2	3	2
Prepagos Acumulados	434	437	439	443	445	447	451	456	461	463	465	468	470

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		may-23
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%	0,29%	0,12%	0,06%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%
Total Prepagos	0,06%	0,29%	0,12%	0,06%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%
Prepagos Acumulados	25,31%	25,48%	25,60%	25,83%	25,95%	26,06%	26,30%	26,59%	26,88%	27,00%	27,11%	27,29%	27,41%

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

Activos Prepagados												Mes Cierre EEFF	
	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		may-23
Tasa de Originación	11,19%	10,04%	10,11%	9,79%	9,45%	11,01%	10,95%	9,21%	9,22%	10,05%	10,77%	10,32%	9,73%
Plazo Transcurrido	193	195	200	199	198	201	210	203	202	212	217	205	210
Plazo Remanente	45	43	38	39	40	37	28	35	36	26	21	33	28

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

A junio de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 11,19% y a junio de 2023 fue de 9,73%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo). A junio 2022 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,56% y a junio 2023 llegó a un 0,41%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%
Relación Deuda/Garantía	24,30%	23,78%	23,30%	22,79%	22,28%	21,77%	21,25%	20,73%	20,20%	19,69%	19,16%	18,62%	18,10%
Plazo Transcurrido	196	197	198	199	199	200	201	202	203	204	205	206	207
Plazo Remanente	42	41	40	39	38	38	37	36	35	34	33	32	31

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 18,10% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activos, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo con la naturaleza de la cartera.

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

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO									
Saldo Insoluto Total	11.391.608	10.788.914	10.788.914	10.788.914	10.435.814	10.435.814	10.435.814	10.008.371	10.008.371	10.008.371	9.584.898	9.584.898	9.584.898
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO									
Valor Par Total	11.996.628	11.241.751	11.244.258	11.280.951	10.840.767	10.807.137	10.800.964	10.041.241	10.074.112	10.106.982	9.616.377	9.647.857	9.679.337

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	63,94	63,94	63,94	63,94	63,94	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,51	0,52	0,51	0,50	0,50	0,49	0,47	0,48	0,47	0,45	0,46	0,44	0,43
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,52	0,53	0,52	0,51	0,51	0,50	0,48	0,48	0,47	0,46	0,46	0,45	0,44
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,41	0,42	0,42	0,40	0,40	0,39	0,38	0,38	0,36	0,36	0,36	0,34	0,33

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,33 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,44 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a junio de 2022 eran 0,41 y 0,52 respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	122.481	126.056	126.434	120.223	116.211	118.878	121.408	113.118	98.588	113.155	107.557	109.362	104.736
Ingresos deudores morosos	41.654	47.182	45.666	45.850	43.512	45.288	53.009	44.932	37.897	59.798	54.805	48.554	43.256
Ingresos por prepago	-	35.944	11.419	6.920	23.612	31.545	15.009	18.837	19.693	29.366	9.227	13.235	6.702

### I.10.2 Egresos

	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	39.035	31.225	5.392	22.624	12.551	22.858	36.981	10.660	16.409	5.514	71.620	4.289	35.271
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
pago extra. pref	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	735.448	0	0	471.561	0	0	528.101	0	0	518.200	0	0

### I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. El gasto podría variar de acuerdo con cómo se comporte 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.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 510

**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.