

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-13)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otra Información

El Análisis Razonado y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Arroyo N.', is positioned above the printed name.

Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de febrero de 2024

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVOS	Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
11.010	Disponible		579.453	472.057
11.020	Valores negociables		73.143	169.557
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.925.645	1.845.430
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.929.601	1.845.430
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(3.956)	-
11.200	Otros activos circulantes		319.960	332.790
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.898.201	2.819.834
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.939.998	6.613.692
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.939.998	6.613.692
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		162.625	203.137
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		5.102.623	6.816.829
10.000	TOTAL ACTIVOS		8.000.824	9.636.663
	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		25.730	13.128
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		11.497	8.278
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		554	703
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		547	547
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.642	1.641
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		88.341	72.759
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		49.344	15.929
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	109.683
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		177.655	222.668
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.910.990	11.132.871
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		9.910.990	11.132.871
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.718.876)	(1.408.181)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.718.876)	(1.408.181)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(368.945)	(310.695)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(2.087.821)	(1.718.876)
20.000	TOTAL PASIVOS		8.000.824	9.636.663

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados	411.427	559.834	
35.120	Intereses por inversiones	20.281	15.755	
35.130	Reajustes por activos securitizados	370.219	1.255.629	
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	121	34.888	
35.100	TOTAL INGRESOS	802.048	1.866.106	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(108.014)	(118.818)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(25.553)	(23.164)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.919)	(1.876)	
35.225	Remuneración banco pagador	(2.256)	(2.371)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.767)	(7.113)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(475.400)	(566.250)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(495.957)	(1.574.096)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(4.146)	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(23.570)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(42.457)	(45.900)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(126.152)	(97.871)	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(1.288.621)	(2.461.029)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	117.628	284.228	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(368.945)	(310.695)	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

Los estados financieros fueron aprobados en sesión de directorio con fecha 19 de febrero de 2024.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 han sido actualizados extracontable en un 4,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	4,8	13,3

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 \$ 36.789,36 y \$ 35.110,98 al 31 de diciembre de 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 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 Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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\$ 3.956 por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 25.730 (M\$ 13.128 al 31 de diciembre de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

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.

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 Securitizadora cuando, de acuerdo con las disposiciones citadas en la Ley de Mercados de Valores y lo que se estipule en el contrato de emisión de títulos de deuda, la sociedad adquiera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	16.615	55.618
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	22.286	63.308
Déficit acumulados	IPC	78.727	165.302
Totales		117.628	284.228

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre de 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	\$	73.143	169.557
Total		73.143	169.557

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre de 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	211	207	56.889	55.427
4 o más	42	34	85.078	86.022
Totales	253	241	141.967 (a)	141.449 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 874 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2023 (909 al 31 de diciembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 9,99 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y al 31 de diciembre de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 41 meses (53 al 31 de diciembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	1.826.972	1.719.654	4.677.256	6.162.934	6.504.228	7.882.588	9,99
Aj. Tasa valorización	102.629	125.776	262.742	450.758	365.371	576.534	5,74
Prov. Activos securitizados	(3.956)	-	-	-	(3.956)	-	
Totales	1.925.645	1.845.430	4.939.998	6.613.692	6.865.643	8.459.122	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	153.418	164.713
Activos securitizados en mora (b)	141.967	141.449
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	8.246	-
Otros (d)	16.329	26.628
Totales	319.960	332.790

- (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 recuperó histórico del Patrimonio, según lo descrito en Nota 2m).
- (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	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(42.457)	162.625	(45.900)	203.137
Totales		(42.457)	162.625	(45.900)	203.137

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	19.292	6.689
Administración maestra (b)	6.438	6.439
Totales	25.730	13.128

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

Nota 11 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Seguro (a)	20.795	15.882
Otros (b)	28.549	47
Totales	49.344	15.929

- (a) Corresponde a los seguros contratados por los leasings habitacionales.
- (b) Corresponde a un siniestro (seguro) por devolver al deudor.

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

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022		
582-27-04-09	BSECS-13A	-		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	182.442	nacional	
Obligaciones por prepago										-	(72.759)	
Total porción corto plazo										-	109.683	
Bonos largo plazo												
582-27-04-09	BSECS-13A	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	-	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13B	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	12.129	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13C	0		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	1.280.579	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13D	9.466		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	352.101	606.602	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13E	46.571		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.732.275	1.658.008	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13F	212.788		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.914.956	7.575.553	nacional	
Obligaciones por prepago										(88.341)	-	
Total largo plazo										9.910.991	11.132.871	

Los Bonos serie 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 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-13**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 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	(1.640.149)	-	(1.185.953)	-
Revalorización de excedentes	(78.727)	-	(157.732)	-
Déficit del ejercicio	-	(368.945)	-	(296.465)
Saldo final	(1.718.876)	(368.945)	(1.343.685)	(296.465)
Saldo actualizado	-	-	(1.408.181)	(310.695)

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Otros ingresos percibidos de la admn. de fondos para la vivienda (a)	45	-
Ventas de viviendas (b)	-	34.888
Otros (c)	76	-
Totales	121	34.888

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m)

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

(c) Corresponde a devoluciones de gastos judiciales.

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	M\$
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(2.278)	(5.563)
Otros gastos (a)	(123.874)	(92.308)
Totales	(126.152)	(97.871)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

		M\$	M\$
Gastos devengados		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(81.485)	(90.936)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.529)	(27.882)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.113)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.371)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.876)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(25.553)	(23.164)
Totales		(144.509)	(153.342)

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) EY Audit Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Feller Chile Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	579.453	472.057
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	73.143	169.557
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.929.601	1.845.430
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.956)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	319.960	332.790
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.939.998	6.613.692
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	162.625	203.137
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	968.600	974.404
	\$REAJUSTABLES	7.032.224	8.662.259
TOTAL ACTIVOS		8.000.824	9.636.663

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	25.730	13.128
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.497	8.278
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	554	703
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	547	547
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.642	1.641
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	88.341	72.759
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	49.344	15.929
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	109.683
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	137.685	88.688
	\$REAJUSTABLES	39.970	133.980
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		177.655	222.668

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 22 - 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	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	352.101	4,5%	-	-	-	-	-	-	352.101
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	1.732.275	4,5%	-	-	-	-	-	-	1.732.275
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	7.914.956	4,5%	-	-	-	-	-	-	7.914.956
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	(88.341)	-	-	-	-	-	-	-	(88.341)
Total pasivo largo plazo		9.910.991								9.910.991

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	Tasa int.	Monto	tasa int.	
		M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	12.129	4,5%	12.129
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.280.579	4,5%	1.280.579
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	606.602	4,5%	606.602
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.658.008	4,5%	1.658.008
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.575.553	4,5%	7.575.553
Total pasivo largo plazo								11.132.871		11.132.871

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.

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 23 - 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 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2023	Contable M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	58.126	20.935	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	521.327	451.122	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	73.143	169.557	Cumple

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

Nota 24 - Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 25 - Medio Ambiente

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

Nota 26 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 26 - Hechos Relevantes (continuación)

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Dominguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como

Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada, comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 27 – 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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M\$521.326.

Con fecha 24 de enero de 2024, Grupo Security S.A. (sociedad controladora final de Sociedad Securitizadora S.A.), mediante Hecho Esencial ha informado a la Comisión para el Mercado Financiero, que su Directorio ha tomado conocimiento que accionistas que representan un 65,23% de las acciones emitidas con derecho a voto de Grupo Security S.A., han suscrito con Bicecorp S.A. y su sociedad controladora Forestal O'Higgins S.A. (en adelante conjuntamente como las "Partes"), un contrato denominado *Acuerdo Cierre de Negocios*, en virtud del cual las Partes han acordado la integración de Bicecorp S.A., Grupo Security S.A., y sus respectivas filiales, sujeto a condiciones suspensivas habituales en este tipo de transacciones, incluyendo la condición de que se obtengan previamente las autorizaciones de los reguladores correspondientes, y la implementación de un *Due Diligence* recíproco, según se indica en el mencionado Hecho Esencial.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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 término a este, cumplir con compromiso con las series subordinadas y 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	874
Saldo Insoluto Total	27.597.759	6.470.145
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.075	9.658
Tasa de Originacion	9,25%	9,20%
Plazo Transcurrido	26	197
Plazo Remanente	207	41
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	24,73%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

II.

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	874

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-13A	27.592.020	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.655.521	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	698.998	TERMINADO	95	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13D	331.104	348.236	45	45	222	54	4,50%
BSECS-13E	905.018	1.713.321	123	123	222	54	4,50%
BSECS-13F	4.135.124	7.828.346	562	562	222	54	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	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	AAA
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												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	5.765.408	5.789.726	5.483.233	5.501.665	5.341.447	5.228.430	5.195.283	5.109.895	4.940.406	4.855.460	4.646.081	4.650.837	4.546.650	
1 cuota en mora	940.998	872.938	956.560	847.811	960.901	1.057.326	784.827	909.470	1.025.099	870.951	982.571	818.747	937.246	
2 cuota en mora	741.453	679.720	609.636	707.055	646.058	577.299	688.844	575.753	543.931	641.533	600.145	630.386	546.432	
3 cuota en mora	113.679	156.943	289.606	137.077	140.094	139.873	220.920	176.883	151.719	178.392	186.859	199.362	144.766	
4 cuota en mora	88.405	43.411	78.361	87.044	78.067	54.779	83.438	69.937	80.201	87.559	54.321	54.963	70.415	
5 cuota en mora	9.896	29.395	21.779	47.605	30.682	35.391	18.615	39.953	35.833	30.130	66.087	49.960	49.261	
6 y mas cuotas en mora(1)	179.054	157.826	175.964	179.790	200.355	185.014	187.074	169.194	155.030	154.295	165.778	196.382	175.375	
Activos en liquidación	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	74.965	74.965	74.965	74.965	74.965	
TOTAL	7.838.893	7.729.960	7.615.140	7.508.046	7.397.605	7.278.113	7.179.002	7.051.086	6.932.219	6.818.319	6.701.842	6.600.637	6.470.145	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	73,55%	74,90%	72,00%	73,28%	72,21%	71,84%	72,37%	72,47%	71,27%	71,21%	69,33%	70,46%	70,27%	
1 cuota en mora	12,00%	11,29%	12,56%	11,29%	12,99%	14,53%	10,93%	12,90%	14,79%	12,77%	14,66%	12,40%	14,49%	
2 cuota en mora	9,46%	8,79%	8,01%	9,42%	8,73%	7,93%	9,60%	8,17%	7,85%	9,41%	8,95%	9,55%	8,45%	
3 cuota en mora	1,45%	2,03%	3,80%	1,83%	1,89%	1,92%	3,08%	2,51%	2,19%	2,62%	2,79%	3,02%	2,24%	
4 cuota en mora	1,13%	0,56%	1,03%	1,16%	1,06%	0,75%	1,16%	0,99%	1,16%	1,28%	0,81%	0,83%	1,09%	
5 cuota en mora	0,13%	0,38%	0,29%	0,63%	0,41%	0,49%	0,26%	0,57%	0,52%	0,44%	0,99%	0,76%	0,76%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,28%	2,04%	2,31%	2,39%	2,71%	2,54%	2,61%	2,40%	2,24%	2,26%	2,47%	2,98%	2,71%	
Activos en liquidación	1,03%	1,04%	1,06%	1,07%	1,09%	1,11%	1,12%	1,14%	1,08%	1,10%	1,12%	1,14%	1,16%	
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 EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	668	679	649	654	643	641	641	645	634	631	618	623	621	
1 cuota en mora	110	102	115	107	122	131	100	113	127	109	122	106	118	
2 cuota en mora	83	77	69	81	74	67	86	71	68	82	80	83	74	
3 cuota en mora	14	20	31	17	18	18	26	20	19	21	20	25	19	
4 cuota en mora	10	7	11	11	11	8	11	10	9	11	7	8	9	
5 cuota en mora	2	3	3	5	5	6	3	6	5	4	7	6	7	
6 y mas cuotas en mora(1)	22	19	21	22	22	21	23	21	20	21	23	26	26	
Activos en liquidación	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	
TOTAL	909	907	899	897	895	892	890	886	882	879	877	877	874	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Al día	73,49%	74,86%	72,19%	72,91%	71,84%	71,86%	72,02%	72,80%	71,88%	71,79%	70,47%	71,04%	71,05%	
1 cuota en mora	12,10%	11,25%	12,79%	11,93%	13,63%	14,69%	11,24%	12,75%	14,40%	12,40%	13,91%	12,09%	13,50%	
2 cuota en mora	9,13%	8,49%	7,68%	9,03%	8,27%	7,51%	9,66%	8,01%	7,71%	9,33%	9,12%	9,46%	8,47%	
3 cuota en mora	1,54%	2,21%	3,45%	1,90%	2,01%	2,02%	2,92%	2,26%	2,15%	2,39%	2,28%	2,85%	2,17%	
4 cuota en mora	1,10%	0,77%	1,22%	1,23%	1,23%	0,90%	1,24%	1,13%	1,02%	1,25%	0,80%	0,91%	1,03%	
5 cuota en mora	0,22%	0,33%	0,33%	0,56%	0,56%	0,67%	0,34%	0,68%	0,57%	0,46%	0,80%	0,68%	0,80%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,42%	2,09%	2,34%	2,45%	2,46%	2,35%	2,58%	2,37%	2,27%	2,39%	2,62%	2,96%	2,97%	
Activos en liquidación	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 26,45% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,54%. A diciembre de 2023 la mora total era de 29,73% y la de 4 y más de 4,56%. 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 EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	33.957	10.669	16.261	9.050	12.251	20.749	-	28.512	12.508	13.612	15.776	9.337	-	
Total Prepagos	1.251	10.669	16.261	9.050	12.251	20.749	-	28.512	12.508	13.612	15.776	9.337	-	
Prepagos Acumulados	4.173.748	4.184.417	4.200.678	4.209.728	4.221.979	4.242.728	4.242.728	4.271.240	4.283.749	4.297.361	4.313.136	4.322.473	4.322.473	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	0,06%	0,03%	0,00%	
Total Prepagos	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	0,06%	0,03%	0,00%	
Prepagos Acumulados	15,32%	15,36%	15,42%	15,45%	15,50%	15,58%	15,58%	15,68%	15,73%	15,78%	15,83%	15,87%	15,87%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5	1	3	1	2	3	-	4	2	2	2	2	-	
Total Prepagos	1	1	3	1	2	3	-	4	2	2	2	2	-	
Prepagos Acumulados	368	369	372	373	375	378	378	382	384	386	388	390	390	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-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	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,00%	
Total Prepagos	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,00%	
Prepagos Acumulados	25,15%	25,22%	25,43%	25,50%	25,63%	25,84%	25,84%	26,11%	26,25%	26,38%	26,52%	26,66%	26,66%	

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Tasa de Originación	9,95%	8,49%	9,10%	8,39%	8,31%	9,60%	0,00%	9,87%	9,75%	9,39%	8,58%	10,51%	0,00%	
Plazo Transcurrido	182	173	186	182	185	184	-	211	194	191	187	191	-	
Plazo Remanente	56	65	51	56	53	54	-	27	44	47	50	47	-	

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

A diciembre de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 15,32% y a diciembre de 2023 llega a un 15,87%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Prevemos 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

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

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

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

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

I.5.3 Características de Activos sustitutos

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

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	617.550	398.169	392.979	368.817	363.991	323.814	303.767	268.274	232.632	199.847	197.284	502.396	491.138	
Activos en Proceso de	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	80.659	74.965	74.965	74.965	74.965	74.965	
Activos Liquidados	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.766.397	1.772.091	1.772.091	1.772.091	1.772.091	1.772.091	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	2,24%	1,44%	1,42%	1,34%	1,32%	1,17%	1,10%	0,97%	0,84%	0,72%	0,71%	1,82%	1,78%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	
Activos Liquidados	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%	

I.6.2 Activos en incumplimiento en término de número de activos

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	73	48	48	45	45	42	39	35	30	27	27	67	66	
Activos en Proceso de Liquidacion	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	
Activos Liquidados	102	102	102	102	102	102	102	102	103	103	103	103	103	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23		
Activos en Proceso Judicial	4,99%	3,28%	3,28%	3,08%	3,08%	2,87%	2,67%	2,39%	2,05%	1,85%	1,85%	4,58%	4,51%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidado	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 2,24% al cierre de diciembre de 2022 y 1,78% a diciembre de 2023, 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

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,20%	9,20%	9,21%	9,20%		9,20%
Relación Deuda/Garantía	29,36%	28,98%	28,77%	28,36%	27,99%	27,61%	29,43%	26,80%	26,44%	26,07%	25,68%	25,24%		24,73%
Plazo Transcurrido	184	185	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196		197
Plazo Remanente	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42		41

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 24,73% y a diciembre de 2022 terminó en 29,36%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes EEFF	Cierre
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%
Saklo Insoluto preferente	180.408	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO		TERMINADO								
Saklo Insoluto Total	11.189.347	11.118.612	11.118.612	11.118.612	10.655.710	10.655.710	10.655.710	10.126.096	10.126.096	10.126.096	9.889.903	9.889.903		9.889.903
Valor Par Preferente	186.948	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO		TERMINADO								
Valor Par Total	11.594.782	10.902.601	10.942.665	10.982.729	10.694.972	10.734.274	10.773.575	10.163.435	10.200.783	10.238.131	9.926.377	9.962.854		9.999.331

I.9 Relación activo y pasivo

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,04	2,04	2,05	2,05	2,04
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,04	2,04	2,05	2,05	2,04
Razón Activos/Pasivos Preferentes	43,45	NO APLICAN											
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,70	0,68	0,68	0,69	0,68	0,67	0,70	0,68	0,67	0,68	0,67	0,65
Razón Activos/Pasivos Ajustado	43,86	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,69	0,68	0,66
Razón Activos sin Mora/Pasivo	32,37	0,52	0,50	0,50	0,51	0,50	0,50	0,50	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,47 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,66. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	109.181	101.317	92.003	102.661	96.981	98.270	93.495	97.732	98.613	88.786	96.389	95.418	90.572
Ingresos deudores morosos	55.690	53.368	43.748	58.490	55.057	56.240	49.072	53.449	66.890	44.736	61.414	50.069	55.336
Ingresos por prepago	24.470	21.467	6.884	18.552	12.172	20.721	-	-	36.867	5.734	23.573	9.485	-

I.10.2 Egresos

	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sept-23	oct-23	nov-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	36.593	6.406	23.119	6.355	59.038	4.606	25.500	51.733	22.216	39.755	25.168	13.543	32.276
pago ordinario capital	-	179.678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	1.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	11.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	255.030	-	-	324.598	-	-	648.310	-	-	276.330	-	-

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.

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

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.