Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-5)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2023 y 2022

EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Building a better working world

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros del Patrimonio Separado BSECS-5 - 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-5 - 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-5 - 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-5 - 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-5 - 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-5 - 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.

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: 341

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

	ACTIVOS	Antecedentes al	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12-2022
11.010	Disponible		44.741	35.906
11.020	Valores negociables		8.793	109.412
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		115.487	134.229
11.110		Activo securitizado (corto plazo)	115.487	134.229
11.120		Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes		33.480	40.033
11.000	**TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES**		**202.501**	**319.580**
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		358.548	457.634
13.110		Activo securitizado largo plazo	358.548	457.634
13.120		Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	**TOTAL OTROS ACTIVOS**		**358.548**	**457.634**
10.000	**TOTAL ACTIVOS**		**561.049**	**777.214**

	PASIVOS	Antecedentes al	31-12-2023	31-12-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.712	3.702
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.297	7.972
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	1.642
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		5.068	3.063
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.453	2.776
21.090	Obligligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	**TOTAL PASIVOS CIRCULANTES**		**21.273**	**20.405**
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.745.314	1.803.177
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**		**1.745.314**	**1.803.177**
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.046.368)	(875.681)
23.110		Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.046.368)	(875.681)
23.120		Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(159.170)	(170.687)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	**TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO**		**(1.205.538)**	**(1.046.368)**
20.000	**TOTAL PASIVOS**		**561.049**	**777.214**

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

	Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
	INGRESOS	**31-12-2023**	**31-12-2022**
35.110	Intereses por activos securitizados	26.796	44.592
35.120	Intereses por inversiones	4.602	7.052
35.130	Reajustes por activos securitizados	25.468	96.131
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	793	15.878
35.100	**TOTAL INGRESOS**	**57.659**	**163.653**
	GASTOS		
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(19.799)	(25.914)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(26.239)	(23.951)
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)	(7.116)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(97.375)	(144.517)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(114.172)	(243.284)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	4.661
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(22.807)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(6.828)	(7.040)
35.200	**TOTAL DE GASTOS**	**(275.355)**	**(474.215)**
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	58.526	139.875
23.200	**DEFICIT DEL EJERCICIO**	**(159.170)**	**(170.687)**

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5. El Patrimonio termina el 1 de julio 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) Periodos contables

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 extracontablemente 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 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

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a $ 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 de cada periodo.

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M$ 3.712 (M$ 3.702 al 31 de diciembre 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 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) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad 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 se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

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	630	709
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.971	36.373
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	47.925	102.793
Totales		58.526	139.875

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	$	8.793	109.412
Total		8.793	109.412

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:

	Número de arrendatarios		Monto M$	
Cuotas	2023	2022	2023	2022
1 a 3	7	2	1.536	277
4 o más	1	2	18.126	25.802
Totales	8	4	19.662 (a)	26.079 (a)

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 65 contratos por mutuos hipotecarios endosables vigentes al 31 de diciembre de 2023 (109 al 31 de diciembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,54 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96 % anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 70 meses (77 en 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	111.667	128.529	346.689	438.199	458.356	566.728	8,54
Aj. Tasa valorización	3.820	5.700	11.859	19.435	15.679	25.135	7,96
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	115.487	134.229	358.548	457.634	474.035	591.863	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

	M$	
Concepto	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	13.818	-
Activos securitizados en mora (b)	19.662	26.079
Otros (c)	-	13.954
Totales	33.480	40.033

a) Son aquellos bienes no pagados que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2m).

b) Ver detalle en Nota 6.

c) Se registran los anticipos de proveedores.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M$ 2023	M$ 2022
Administración primaria (a)	33	22
Administración maestra (b)	3.679	3.680
Totales	3.712	3.702

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

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

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M$ 2023	M$ 2022
Banco Custodio	2.453	2.454
Otros	-	322
Totales	2.453	2.776

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

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

Número de Insc.	Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Periodicidad pago amoritz.	Valor par M$ 2023	Valor par M$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero
341-09-09-03		BSECS-5A	-	UF	7,96%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
341-09-09-03		BSECS-5A1	-	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03		BSECS-5B1	-	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03		BSECS-5C1	46.726	UF	7,96%	01-07-2027	Trim	Trim	1.750.382	1.806.240	nacional
Obligaciones por prepago									(5.068)	(3.063)	nacional
Total largo plazo									1.745.314	1.803.177	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

	2023 M$		2022 M$	
RUBRO	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(998.443)	-	(737.487)	-
Revalorización de excedentes	(47.925)	-	(98.086)	-
Déficit del ejercicio	-	(159.170)	-	(162.870)
Saldo final	(1.046.368)	(159.170)	(835.573)	(162.870)
Saldo actualizado	-	-	(875.680)	(170.687)

Nota 14 - 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-5, es el siguiente:

		M$	M$
Detalle		2023	2022
Legales y notariales	(a)	(828)	(3.782)
Banco Custodio	(a)	(2.742)	(3.165)
Otros gastos	(a)	(3.258)	(93)
Totales		(6.828)	(7.040)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

	M$	M$
Concepto	2023	2022
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	793	-
Ventas de viviendas	-	3.661
Bienes recuperados	-	12.217
Totales	793	15.878

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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

Gastos devengados		M$ 2023	M$ 2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.639)	(9.981)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.160)	(15.933)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.767)	(7.116)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.256)	(2.371)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.919)	(1.876)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(26.239)	(23.951)
Totales		(56.980)	(61.228)

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

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

Al 31 de diciembre de 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 General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A, B y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activo

RUBRO	MONEDA	M$ 2023	M$ 2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	$NO REAJUSTABLES	44.741	35.906
VALORES NEGOCIABLES	$NO REAJUSTABLES	8.793	109.412
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	$REAJUSTABLES	115.487	134.229
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	$NO REAJUSTABLES	33.480	40.033
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	$REAJUSTABLES	358.548	457.634
TOTAL ACTIVOS			
	$NO REAJUSTABLES	87.014	185.351
	$REAJUSTABLES	474.035	591.863
TOTAL ACTIVOS		561.049	777.214

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M$ 2023	M$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	$REAJUSTABLES	3.712	3.702
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	$REAJUSTABLES	7.297	7.972
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	1.642
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	$NO REAJUSTABLES	5.068	3.063
OTROS ACREEDORES	$NO REAJUSTABLES	2.453	2.776
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	$NO REAJUSTABLES	7.521	5.839
	$REAJUSTABLES	13.752	14.566
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		21.273	20.405

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		
		Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	tasa int. prom. anual	Totales
Bonos BSECS-5A1	$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	$REAJUSTABLES	1.750.382	7,96%	-		-				1.750.382
Obligaciones por prepago		(5.068)		-		-				(5.068)
Total pasivo largo plazo		1.745.314		-		-		-		1.745.314

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		
		Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	Tasa int. prom. anual	Monto M$	tasa int. prom. anual	Totales
Bonos BSECS-5A1	$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	$REAJUSTABLES	-		-		-		1.806.240	7,96%	1.806.240
Obligaciones por prepago		-		-		-		(3.063)		(3.063)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		1.803.177		1.803.177

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

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.

						Valor Contable	Valor Contable	
		Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		M$	M$	
Instrumento	Originador	Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	2023	2022	Cumplimiento
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	12.901	6.268	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31.840	29.638	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	8.793	109.412	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 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 Auditoria 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.

Nota 25 - 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.

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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo a 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 27 - Hechos Posteriores

El 02 de enero de 2024 se pagaron obligaciones por títulos de M$31.839.

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.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 341

ANEXO 3
Patrimonio separado BSECS 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes, con los de la serie B subordinada y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). 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. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los Bonos C subordinados.

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 341

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	65
Saldo Insoluto Total	11.769.836	458.359
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	35.374	7.052
Tasa de Originacion	9,03%	8,69%
Plazo Transcurrido	16	255
Plazo Remanente	240	71
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	22,88%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador		Numero de activos aport	
	Tipo de Activo Aportado	Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	65

Administrador Primario:	Penta Hipotecario S.A.
Administrador Maestro:	Securitizadora 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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa
Serie	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Emisión
BSECS-5A	11.772.595	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	220.736	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	559.198	1.719.033	76	54	285	42	7,50%

Securitizadora Security S.A.
Registro Nº 341

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	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**
Al dia	555.078	531.422	522.630	523.108	509.349	495.737	488.931	471.860	470.830	454.091	448.609	441.951	425.101
1 cuota en mora	14.385	-	20.161	-	15.635	4.930	4.819	14.936	4.599	14.605	13.318	13.134	23.141
2 cuota en mora	-	26.488	-	10.669	-	10.522	-	-	-	-	-	-	-
3 cuota en mora	-	-	3.458	3.385	-	-	10.485	10.411	10.375	10.301	10.227	10.191	10.117
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	478	294	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.813	49.813	49.813
TOTAL	569.941	558.205	546.396	537.161	524.984	511.188	504.235	497.208	485.803	478.997	472.155	465.275	458.359

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	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**
Al dia	97,39%	95,20%	95,65%	97,38%	97,02%	96,98%	96,96%	94,90%	96,92%	94,80%	95,01%	94,99%	92,74%
1 cuota en mora	2,52%	0,00%	3,69%	0,00%	2,98%	0,96%	0,96%	3,00%	0,95%	3,05%	2,82%	2,82%	5,05%
2 cuota en mora	0,00%	4,75%	0,00%	1,99%	0,00%	2,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,63%	0,63%	0,00%	0,00%	2,08%	2,09%	2,14%	2,15%	2,17%	2,19%	2,21%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,08%	0,05%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,55%	10,71%	10,87%
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												
	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**
Al dia	105	80	65	64	62	61	61	60	60	59	59	59	57
1 cuota en mora	3	2	4	2	4	3	3	4	3	4	4	4	6
2 cuota en mora	0	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
3 cuota en mora	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1
4 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	109	86	71	69	67	66	66	66	65	65	65	65	65

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	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**
Al dia	96,33%	93,02%	91,55%	92,75%	92,54%	92,42%	92,42%	90,91%	92,31%	90,77%	90,77%	90,77%	87,69%
1 cuota en mora	2,75%	2,33%	5,63%	2,90%	5,97%	4,55%	4,55%	6,06%	4,62%	6,15%	6,15%	6,15%	9,23%
2 cuota en mora	0,00%	3,49%	0,00%	1,45%	0,00%	1,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,00%	1,41%	1,45%	0,00%	0,00%	1,52%	1,52%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,92%	1,16%	1,41%	1,45%	1,49%	1,52%	1,52%	1,52%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2022, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de 2,61% y los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a 0,08%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2023, alcanzaban un 7,26% para la morosidad total y un 0,00% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												
	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**
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	-	-	-	4.893	6.769	-	-	4.378	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	4.893	6.769	-	-	4.378	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	4.376.929	4.376.929	4.376.929	4.376.929	4.381.822	4.388.592	4.388.592	4.388.592	4.392.970	4.392.970	4.392.970	4.392.970	4.392.970

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,06%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,06%	0,00%	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,19%	37,19%	37,19%	37,19%	37,23%	37,29%	37,29%	37,29%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%	37,32%

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

Prepago	Numero de Activos												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	226	226	226	226	228	229	229	229	230	230	230	230	230

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

Prepago	Numero de Activos												
	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
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,89%	46,89%	46,89%	46,89%	47,30%	47,51%	47,51%	47,51%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%	47,72%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													
	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
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,20%	8,73%	0,00%	0,00%	9,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	262	249	-	-	287	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	38	76	-	-	13	-	-	-	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo. A diciembre de 2022 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 37,19%, y en diciembre de 2023 llegó a un 37,32%. El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo con el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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
Activos en Proceso Judicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.813	49.813	49.813
Activos Liquidados	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837	885.837

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%	0,42%	0,42%
Activos Liquidados	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	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**
Activos en Proceso Judicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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**
Activos en Proceso Judicial	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	dic-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**
Tasa Activos	8,74%	8,74%	8,74%	8,73%	8,72%	8,73%	8,72%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,69%	8,69%
Relación Deuda/Garantía	17,61%	21,12%	24,67%	24,97%	25,17%	24,82%	24,48%	24,14%	24,25%	23,91%	23,57%	23,22%	22,88%
Plazo Transcurrido	244	245	246	247	248	249	250	251	251	252	253	254	255
Plazo Remanente	77	77	77	77	76	76	75	74	74	73	73	72	71

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a diciembre de 2022 fue de un 17,61% y a diciembre de 2023 fue de un 22,88%. Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

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 Cierre
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	1.773.548	1.776.301	1.776.301	1.776.301	1.688.128	1.688.128	1.688.128	1.688.232	1.688.232	1.688.232	1.719.033	1.719.033	1.719.033
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	1.850.851	1.787.103	1.797.906	1.808.708	1.698.383	1.708.649	1.718.916	1.698.494	1.708.761	1.719.028	1.729.474	1.739.928	1.750.383

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	1,51	1,51	1,51	1,51	1,50	1,51	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Razón Tasas	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,37	1,37
Razón Activos/Pasivos	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31	0,30	0,30	0,29	0,29	0,28	0,27	0,27	0,27
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,32	0,31	0,31	0,30	0,31	0,31	0,31	0,29	0,29	0,29	0,28	0,27	0,27
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,31	0,30	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,28	0,28	0,27	0,26	0,26	0,25

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	dic-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
Ingresos deudores al dia	15.126	13.067	13.332	9.668	9.991	9.909	9.893	9.040	9.706	8.888	9.237	9.256	8.592
Ingresos deudores morosos	1.998	1.240	1.187	577	738	706	705	574	696	573	561	572	571
Ingresos por prepago	-	-	-	-	5.305	7.058	-	-	5.018	-	-	-	-

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
Gastos	28	3.661	7.932	0	7.762	0	2.205	4.108	4.387	1.332	9.049	17.940	44
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	29.485	0	0	119.684	0	0	30.733	0	0	0	0	0

I.10.3 Análisis

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

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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