

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

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

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-03-2021</b>
11.010	Disponible		285.017	656.682
11.020	Valores negociables		335.661	132.531
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.732.999	1.858.835
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.732.999	1.858.835
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		96.231	175.177
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.449.908</b>	<b>2.823.225</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.274.954	6.088.369
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.274.954	6.088.369
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>4.274.954</b>	<b>6.088.369</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.724.862</b>	<b>8.911.594</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2022</b>	<b>31-03-2021</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.472	18.549
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.138	7.129
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		345	331
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		471	471
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.415	1.413
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		86.130	149.591
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.807	23.699
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>117.778</b>	<b>201.183</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.188.986	11.912.952
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.188.986</b>	<b>11.912.952</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.539.912)	(3.130.741)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.539.912)	(3.130.741)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(41.990)	(71.800)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.581.902)</b>	<b>(3.202.541)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6.724.862</b>	<b>8.911.594</b>

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2022	01-01-2021
			31-03-2022	31-03-2021
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		75.490	91.307
35.120	Intereses por inversiones		2.361	15
35.130	Reajustes por activos securitizados		146.566	91.124
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		26.700	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>251.117</b>	<b>182.446</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(23.496)	(25.546)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.827)	(4.777)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(347)	(350)
35.225	Remuneración banco pagador		(475)	(471)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.425)	(1.413)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(100.845)	(117.693)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(237.675)	(131.731)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(4.335)	(11.290)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(748)	1.632
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(374.173)</b>	<b>(291.639)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		81.066	37.393
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(41.990)</b>	<b>(71.800)</b>

Las notas adjuntas números 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 7,8%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	7,8	2,8

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 31.727,74 y \$ 29.394,77 al 31 de marzo 2022 y 2021, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de marzo 2022 y 2021. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 11.472 (M\$ 18.549 al 31 de marzo de 2021), 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 marzo 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	568	270
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	911	-
Déficits acumulados	IPC	79.587	37.123
Totales		81.066	37.393

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2022	2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	335.661	132.531
Total		335.661	132.531

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	135	120	34.747	29.365
4 o más	25	17	46.373	28.631
<b>Totales</b>	<b>160</b>	<b>137(a)</b>	<b>81.120</b>	<b>57.996</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 933 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2022 (1.026 al 31 de marzo 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 45 meses (57 en 2021).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	1.587.036	1.665.219	3.914.907	5.454.205	5.501.943	7.119.424	11,53
Aj. Tasa valorización	145.958	193.616	360.052	634.164	506.010	827.780	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.732.994</b>	<b>1.858.835</b>	<b>4.274.959</b>	<b>6.088.369</b>	<b>6.007.953</b>	<b>7.947.204</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	10.331	24.456
Activos securitizados en mora (b)	81.120	57.995
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	4.778	92.726
Totales	96.229	175.177

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recuperó histórico, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	5.920	13.004
Administración maestra (b)	5.552	5.545
Totales	11.472	18.549

- (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.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	10.807	23.699
Otros	-	-
<b>Totales</b>	<b>10.807</b>	<b>23.699</b>

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	260.264	2.445.104	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.018.467	978.041	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.602.734	2.499.440	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	6.393.651	6.139.958	
Obligaciones por prepago								(86.130)	(149.591)	
Total largo plazo								10.188.986	11.912.952	

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.460.325)	-	(2.869.776)	-
Revalorización de excedentes	(79.587)	-	(34.437)	-
Déficit del ejercicio	-	(41.990)	-	(66.605)
Saldo final	(3.539.912)	(41.990)	(2.904.213)	(66.605)
Saldo actualizado	-	-	(3.130.741)	(71.800)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo 2022 y 2021, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (710)	3.316
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (38)	(1.684)
Totales	(748)	1.632

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-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	26.700	-
<b>Totales</b>	<b>26.700</b>	<b>-</b>

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

El detalle al 31 de marzo 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1) (17.911)	(20.001)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (5.585)	(5.545)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (1.425)	(1.413)
Remuneración banco pagador	(4) (475)	(471)
Remuneración por auditoría externa	(5) (347)	(350)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (4.827)	(4.777)
<b>Totales</b>	<b>(30.570)</b>	<b>(32.557)</b>

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

Al 31 de marzo 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de marzo 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	285.016	656.682
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	335.661	132.531
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.732.994	1.858.835
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	96.229	175.177
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.274.959	6.088.369
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	716.906	964.390
	\$REAJUSTABLES	6.007.953	7.947.204
TOTAL ACTIVOS		6.724.859	8.911.594

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.472	18.549
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.138	7.129
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	345	331
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	471	471
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.415	1.413
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	86.130	149.591
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.807	23.699
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	96.937	173.290
	\$REAJUSTABLES	20.841	27.893
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		117.778	201.183

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**c) Pasivos largo plazo**

2022										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	260.264	4,0%	260.264
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.018.467	4,0%	1.018.467
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.602.734	4,0%	2.602.734
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.393.651	4,0%	6.393.651
Obligaciones por prepago								(86.130)		(86.130)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>10.188.986</b>		<b>10.188.986</b>

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	352.276	4,0%	325.704	4,0%	1	4,0%	-	-	677.981
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.445.103	4,0%	2.445.103
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	978.041	4,0%	978.041
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.499.440	4,0%	2.499.440
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.139.958	4,0%	6.139.958
Obligaciones por prepago								(149.591)		(149.591)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>352.276</b>		<b>325.704</b>		<b>1</b>		<b>11.912.951</b>		<b>12.590.932</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	24.661	26.283	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	260.355	630.399	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	335.661	132.531	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de marzo 2022 y 2021, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2022.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 4 de abril de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$260.297.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	933
Saldo Insoluto Total	27.382.658	5.472.102
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.952	6.396
Tasa de Originacion	10,39%	10,24%
Plazo Transcurrido	19	193
Plazo Remanente	212	45
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	25,76%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de	1715	933

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	27.381.040	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.473.611	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.427.748	257.724	225	23	222	45	4,00%
BSECS-10D	571.099	1.008.530	90	90	222	45	4,00%
BSECS-10E	1.459.476	2.577.340	230	230	222	45	4,00%
BSECS-10F	3.585.235	6.331.271	565	565	222	45	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 510

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-10B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-10E	BB	AAA	B	BBB+
BSECS-10F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	6.140.238	5.880.515	5.992.577	5.747.988	5.627.867	5.454.252	5.333.401	5.152.426	4.972.625	4.839.242	4.729.051	4.488.809	4.522.250
1 cuota en mora	490.543	536.516	422.201	545.083	475.821	522.112	451.549	488.258	483.277	517.384	485.054	585.186	429.054
2 cuota en mora	251.950	287.358	209.086	213.813	240.591	229.043	295.671	256.646	263.721	252.267	234.405	269.781	275.746
3 cuota en mora	102.608	106.129	72.276	67.739	76.908	91.979	64.788	90.012	100.799	89.916	124.531	76.273	100.260
4 cuota en mora	34.901	41.500	26.556	18.434	23.891	21.638	30.459	23.669	55.111	31.855	32.775	46.798	22.685
5 cuota en mora	12.628	15.769	6.028	5.140	6.155	3.966	9.867	18.307	7.551	28.365	8.122	21.416	36.328
6 y mas cuotas en mora(1)	56.920	68.310	73.386	78.272	64.312	63.329	62.313	61.298	61.520	63.170	89.980	92.835	85.760
Activos en liquidación	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	13.123
TOTAL	7.089.786	6.936.096	6.802.110	6.676.468	6.515.545	6.386.318	6.248.049	6.090.616	5.944.605	5.822.199	5.703.918	5.581.100	5.472.083

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	86,61%	84,78%	88,10%	86,09%	86,38%	85,41%	85,36%	84,60%	83,65%	83,12%	82,91%	80,43%	82,64%
1 cuota en mora	6,92%	7,74%	6,21%	8,16%	7,30%	8,18%	7,23%	8,02%	8,13%	8,89%	8,50%	10,49%	7,84%
2 cuota en mora	3,55%	4,14%	3,07%	3,20%	3,69%	3,59%	4,73%	4,21%	4,44%	4,33%	4,11%	4,83%	5,04%
3 cuota en mora	1,45%	1,53%	1,06%	1,01%	1,18%	1,44%	1,04%	1,48%	1,70%	1,54%	2,18%	1,37%	1,83%
4 cuota en mora	0,49%	0,60%	0,39%	0,28%	0,37%	0,34%	0,49%	0,39%	0,93%	0,55%	0,57%	0,84%	0,41%
5 cuota en mora	0,18%	0,23%	0,09%	0,08%	0,09%	0,06%	0,16%	0,30%	0,13%	0,49%	0,14%	0,38%	0,66%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,80%	0,98%	1,08%	1,17%	0,99%	0,99%	1,00%	1,01%	1,03%	1,08%	1,58%	1,66%	1,57%
Activos en liquidación	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%	0,37%	0,38%	0,39%	0,39%	0,40%	0,41%	0,24%
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%

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	889	861	882	855	845	829	820	804	791	786	781	755	773
1 cuota en mora	69	79	62	80	73	80	70	74	74	79	78	92	70
2 cuota en mora	36	40	32	31	37	35	46	42	43	40	38	46	49
3 cuota en mora	15	17	11	11	11	15	10	13	17	16	20	13	16
4 cuota en mora	5	6	4	3	4	3	5	4	8	6	5	9	4
5 cuota en mora	1	2	1	1	2	1	1	3	1	4	2	3	6
6 y mas cuotas en mora(1)	11	12	12	13	11	11	11	11	11	11	15	16	15
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
TOTAL	1026	1017	1004	994	983	974	963	951	945	942	939	934	933

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Al día	86,65%	84,66%	87,85%	86,02%	85,96%	85,11%	85,15%	84,54%	83,70%	83,44%	83,17%	80,84%	82,85%
1 cuota en mora	6,73%	7,77%	6,18%	8,05%	7,43%	8,21%	7,27%	7,78%	7,83%	8,39%	8,31%	9,85%	7,50%
2 cuota en mora	3,51%	3,93%	3,19%	3,12%	3,76%	3,59%	4,78%	4,42%	4,55%	4,25%	4,05%	4,93%	5,25%
3 cuota en mora	1,46%	1,67%	1,10%	1,11%	1,12%	1,54%	1,04%	1,37%	1,80%	1,70%	2,13%	1,39%	1,71%
4 cuota en mora	0,49%	0,59%	0,40%	0,30%	0,41%	0,31%	0,52%	0,42%	0,85%	0,64%	0,53%	0,96%	0,43%
5 cuota en mora	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,32%	0,11%	0,42%	0,21%	0,32%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,07%	1,18%	1,20%	1,31%	1,12%	1,13%	1,14%	1,16%	1,16%	1,17%	1,60%	1,71%	1,61%
Activos en liquidación	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,11%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

## I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 13,39% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,47%. Los mismos indicadores para este cierre a marzo 2022 estos indicadores son 17,36% y 2,65% respectivamente. En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre
													EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	24.906	78.019	18.434	24.081	38.644	44.133	36.201	55.714	44.546	20.909	16.276	20.211	6.187
Total Prepagos	24.906	78.019	18.434	24.081	38.644	44.133	36.201	55.714	44.546	20.909	16.276	20.211	6.187
Prepagos Acumulados	4.295.042	4.373.060	4.391.494	4.415.576	4.454.220	4.498.353	4.534.555	4.590.268	4.634.814	4.655.723	4.671.999	4.692.210	4.698.397

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

Prepago													
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,06%	0,07%	0,02%
Total Prepagos	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,14%	0,07%	0,02%
Prepagos Acumulados	15,69%	15,97%	16,04%	16,13%	16,27%	16,43%	16,56%	16,76%	16,93%	17,00%	17,06%	17,14%	17,16%

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

Prepago													
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	5	10	3	7	6	8	8	9	6	3	3	4	1
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	3	4	1
Prepagos Acumulados	389	392	394	398	400	402	406	411	416	418	421	425	426

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

Prepago													
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%
Total Prepagos	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%
Prepagos Acumulados	22,68%	22,86%	22,97%	23,21%	23,32%	23,44%	23,67%	23,97%	24,26%	24,37%	24,55%	24,78%	24,84%

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

Activos Prepagados													
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre
Tasa de Originación	10,36%	9,69%	10,99%	11,68%	10,42%	10,75%	10,73%	10,39%	9,87%	10,12%	10,73%	11,09%	10,39%
Plazo Transcurrido	186	180	183	188	189	183	184	189	185	188	190	200	183
Plazo Remanente	52	57	55	49	49	54	54	49	53	50	48	38	55

#### I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera Securitizeda

A marzo de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 15,69% y a marzo de 2022 fue de 17,16%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

**I.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 activos prepagados ser reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado 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 Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	139.749	138.744	150.292	130.611	109.533	90.633	77.907	76.660	133.817	137.519	135.132	127.448	116.809
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	22.907	13.123
Activos Liquidados	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.294.925	2.304.709

**Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	0,51%	0,51%	0,55%	0,48%	0,40%	0,33%	0,28%	0,28%	0,49%	0,50%	0,49%	0,47%	0,43%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,05%
Activos Liquidados	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,42%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	20	20	20	18	16	15	13	13	22	23	23	22	21
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Activos Liquidados	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	156

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Activos en Proceso Judicial	1,17%	1,17%	1,17%	1,05%	0,93%	0,87%	0,76%	0,76%	1,28%	1,34%	1,34%	1,28%	1,22%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,10%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

A marzo 2021 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,51% y a marzo 2022 llego a un 0,43%, ambos indices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

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

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

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre
Tasa Activos	10,26%	10,26%	10,26%	10,25%	10,25%	10,25%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%
Relación Deuda/Garantía	30,53%	30,14%	29,91%	29,61%	29,22%	28,87%	28,53%	28,14%	27,65%	27,18%	26,70%	26,25%	25,76%
Plazo Transcurrido	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193
Plazo Remanente	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 25,76% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

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

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 510

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldos Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldos Insoluto Total	11.960.036	9.553.493	9.553.493	9.553.493	9.317.979	9.317.979	9.317.979	9.198.957	9.198.957	9.198.957	10.174.864	10.174.864	10.174.864
Valor Par Preferente	433.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.077.836	11.484.361	11.521.957	11.559.552	11.035.276	11.071.401	11.107.527	10.665.325	10.700.239	10.735.153	10.208.281	10.241.699	10.275.116

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Activos/Pasivos Preferentes	NO APLICA												
Razón Activos/Pasivos Total	0,59	0,73	0,71	0,70	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63	0,56	0,55	0,54
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,61	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,65	0,56	0,55	0,55
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,53	0,62	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,57	0,55	0,54	0,47	0,45	0,45

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,45 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,55 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a marzo de 2021 eran 0,53 y 0,61 respectivamente. El patrimonio separado se encuentra sobrecolectarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	128.547	128.106	132.139	121.174	123.285	123.831	120.825	114.649	117.118	109.979	106.890	105.788	113.100
Ingresos deudores morosos	38.812	39.156	39.051	27.358	36.100	33.364	30.863	29.563	31.449	35.258	34.454	36.093	39.007
Ingresos por prepago	25.175	48.913	24.146	18.190	34.064	26.991	31.881	45.518	46.604	37.341	5.745	20.963	15.639

### I.10.2 Egresos

	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	17.909	14.466	29.200	29.450	78.401	658	22.090	12.733	15.283	14.993	4.337	13.024	31.481
pago ordinario de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago ordinario de intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pago extra. pref	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	629.011	0	0	559.553	0	0	472.622	0	0	556.592	0	0

### I.10.3 Análisis

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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