

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

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2022	31-03-2021
11.010	Disponible		498.232	586.534
11.020	Valores negociables		88.863	93.298
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1740.216	1867.208
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1740.216	1867.208
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		290.713	319.048
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.618.024</b>	<b>2.866.088</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.762.367	8.450.795
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.762.367	8.450.795
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		201.193	235.966
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>6.963.560</b>	<b>8.686.761</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.581.584</b>	<b>11.552.849</b>
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2022	31-03-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		11.701	18.867
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	924
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		345	350
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		472	471
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.416	1.414
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		90.562	129.061
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.126	31.582
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		192.516	437.682
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>312.138</b>	<b>620.351</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		10.571.267	11.930.702
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>10.571.267</b>	<b>11.930.702</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1213.229)	(959.813)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1213.229)	(959.813)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(88.592)	(38.391)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.301.821)</b>	<b>(998.204)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.581.584</b>	<b>11.552.849</b>

Las notas adjuntas números 1 a 28 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

		Para el ejercicio comprendido entre	01/01/2022	31/12/2020
			31/03/2022	31/03/2021
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		120.070	150.789
35.120	Intereses por inversiones		2.107	7
35.130	Reajustes por activos securitizados		208.050	118.200
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		-	2.237
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>330.227</b>	<b>271.233</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(24.964)	(25.959)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(4.089)	(2.091)
35.220	Remuneración por auditoría externa		(353)	(354)
35.225	Remuneración banco pagador		(483)	(474)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.449)	(1.425)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(121.521)	(137.903)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(255.033)	(137.653)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(6.918)	(10.676)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(8.926)	(8.793)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(33.889)	(869)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(457.625)</b>	<b>(326.197)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		38.806	16.573
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(88.592)</b>	<b>(38.391)</b>

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodo contable**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 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 al 31 de marzo de 2021 han sido actualizados extracontable 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 déficits acumulados al 31 de diciembre 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	2,3	7,8

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

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 a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 31.727,74 y \$29.394,77 al 31 de marzo de 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 valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

Corresponde a las provisiones que se requiere efectuar sobre el valor de los flujos de los contratos de crédito. La administración de la Sociedad Securitizadora efectúa su estimación de incobrabilidad basada en la cantidad de cuotas morosas, la tasación (la cual se le aplica 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 por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 11.511 (M\$ 18.867 al 31 de marzo de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo de 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

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

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 734 del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), de fecha 9 de febrero de 2004, el cual establece que para efectos del impuesto de Primera Categoría, los excedentes obtenidos de la gestión de un Patrimonio Separado o los remanentes del activo de éste serán constitutivos de ingresos de la sociedad 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 marzo de 2022, no han ocurrido 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 de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	8.866	4.702
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	2.664	392
Déficit acumulados	IPC	27.276	11.479
Totales		38.806	16.573

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 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	Total M\$ 2021
Fondos Mutuos Security Plu	\$	88.863	93.298
Total		88.863	93.298

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 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	179	158	42.076	37.520
4 o más	29	26	56.523	55.647
Totales	208	184(a)	98.599	93.167

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 969 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2021 (1.051 al 31 de marzo de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de origenación del 9,98 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 62 meses (71 de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	1.568.900	1.698.104	6.271.895	7.685.446	7.840.795	9.383.550	9,98
Aj. Tasa valorización	132.420	169.104	529.368	765.349	661.788	934.453	5,74
Prov. Activos securitizad	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.701.320	1.867.208	6.801.263	8.450.795	8.502.583	10.318.003	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	170.184	159.138
Activos securitizados en mora (b)	98.599	93.167
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	21.930	66.743
<b>Totales</b>	<b>290.713</b>	<b>319.048</b>

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

RUT	Sociedad	2022		2021	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(8.926)	201.193	(8.721)	235.966
<b>Totales</b>		<b>(8.926)</b>	<b>201.193</b>	<b>(8.721)</b>	<b>235.966</b>

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	6.049	13.322
Administración maestra (b)	5.462	5.545
<b>Totales</b>	<b>11.511</b>	<b>18.867</b>

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo a los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF0,2 por contrato.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	15.126	28.298
Otros	115	3.284
<b>Totales</b>	<b>15.241</b>	<b>31.582</b>

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amortiz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
582-27-04-09	BSECS-13A	23.124		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	283.078	566.743	nacional
Obligaciones por prepago									(90.562)	(129.061)	
Total porción corto plazo									192.516	437.682	
<b>Bonos largo plazo</b>											
582-27-04-09	BSECS-13A	39.415		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.202.813	2.854.257	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	4.310		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	90.975	209.689	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	32.938		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.068.320	1.021.024	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	15.602		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	506.043	483.648	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	42.647		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.383.174	1.321.959	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	194.857		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.319.942	6.040.125	nacional
Total largo plazo									10.571.267	11.930.702	

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2022		2021	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(925.979)	-	(879.808)	-
Revalorización de excedentes	(72.225)	-	(10.557)	-
Déficit del ejercicio	-	(88.592)	-	(35.614)
Saldo final	(998.204)	(88.592)	(890.365)	(35.614)
Saldo actualizado	-	-	(959.813)	(38.391)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	2022	2021
	M\$	M\$
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	2.237
Totales	-	2.237

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (2.269)	(2.318)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (53.179)	3.755
Totales	(55.448)	1.437

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

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

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (79.782)	60.912
Remuneración administración maestra del activo	(2) (22.441)	16.116
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (5.722)	4.112
Remuneración banco pagador	(4) (1.907)	1.367
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.411)	1.056
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.782)	13.925
Totales	(128.045)	(97.488)

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

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

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

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

a) Activos		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.200	641.897
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.804	113.224
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.699.848	1.860.282
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	316.380	251.153
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.997.598	8.960.216
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	205.199	244.034
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.012.384	1.006.274
	\$REAJUSTABLES	8.902.645	11.064.532
TOTAL ACTIVOS		9.915.029	12.070.806

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.757	20.292
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.876	5.467
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	347
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	454
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.362
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	164.617	88.318
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.175	23.006
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	611.776	584.689
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	179.792	111.324
	\$REAJUSTABLES	639.805	612.611
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>819.597</b>	<b>723.935</b>

**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 in	Monto M\$	Tasa in	Monto M\$	Tasa in	Monto M\$	Tasa in	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	530.106	-	485.450	4,5%	187.257	4,5%	-	4,5%	1.202.813
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	90.975	4,5%	90.975
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.068.320	4,5%	1.068.320
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	506.043	4,5%	506.043
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.383.174	4,5%	1.383.174
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.319.942	4,5%	6.319.942
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>530.106</b>		<b>485.450</b>		<b>187.257</b>		<b>9.368.454</b>		<b>10.571.267</b>

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa in	Monto M\$	Tasa in	Monto M\$	Tasa in	Monto M\$	Tasa in	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.061.329	4,5%	971.898	4,5%	821.030	4,5%	-	-	2.854.257
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	209.689	4,5%	209.689
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.021.024	4,5%	1.021.024
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	483.648	4,5%	483.648
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.321.959	4,5%	1.321.959
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.040.125	4,5%	6.040.125
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.061.329</b>		<b>971.898</b>		<b>821.030</b>		<b>9.076.445</b>		<b>11.930.702</b>

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2021	Contable M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	37.628	74.515	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	571.572	567.382	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	86.804	113.224	Cumple

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

**Nota 24 - Sanciones**

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

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 26 - 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 2021.

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.

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 desarrolló 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 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros 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.

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

Notas a los Estados financieros Intermedios  
Al 31 de marzo de 2022 y 2021

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$459.224.

A juicio de la Administración entre el 1 de abril 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 13**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente 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 y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo con el contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

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 13

#### I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	969
Saldo Insoluto Total	23.800.755	7.798.520
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.175	9.870
Tasa de Originacion	9,25%	9,22%
Plazo Transcurrido	26	176
Plazo Remanente	207	62
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	32,13%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	969

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

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	23.795.805	1.469.643	1500	1500	222	72	4,50%
BSECS-13B	1.427.748	89.973	225	225	222	72	4,50%
BSECS-13C	602.827	1.056.625	95	95	222	72	4,50%
BSECS-13D	285.550	500.507	45	45	222	72	4,50%
BSECS-13E	780.502	1.368.052	123	123	222	72	4,50%
BSECS-13F	3.566.198	6.250.773	562	562	222	72	4,50%



### **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	867	858	888	852	855	850	834	808	804	792	798	752	761
1 cuota en mora	91	86	79	104	79	89	89	99	100	106	87	110	97
2 cuota en mora	46	51	35	41	58	38	47	44	46	43	56	53	61
3 cuota en mora	21	23	18	18	14	20	19	26	22	28	21	26	21
4 cuota en mora	7	7	2	6	7	3	5	11	9	8	8	12	10
5 cuota en mora	3	4	4	1	6	4	2	3	6	6	4	8	4
6 y mas cuotas en mora	16	18	15	16	13	15	15	13	13	12	15	15	15
Activos en liquidación	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8
TOTAL	1.051	1.047	1.041	1.038	1.032	1.019	1.011	1.004	1.000	995	989	976	969

(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	82,49%	81,95%	85,30%	82,08%	82,85%	83,42%	82,49%	80,48%	80,40%	79,60%	80,69%	77,05%	78,53%
1 cuota en mora	8,66%	8,21%	7,59%	10,02%	7,66%	8,73%	8,80%	9,86%	10,00%	10,65%	8,80%	11,27%	10,01%
2 cuota en mora	4,38%	4,87%	3,36%	3,95%	5,62%	3,73%	4,65%	4,38%	4,60%	4,32%	5,66%	5,43%	6,30%
3 cuota en mora	2,00%	2,20%	1,73%	1,73%	1,36%	1,96%	1,88%	2,59%	2,20%	2,81%	2,12%	2,66%	2,17%
4 cuota en mora	0,67%	0,67%	0,19%	0,58%	0,68%	0,29%	0,49%	1,10%	0,90%	0,80%	0,81%	1,23%	1,03%
5 cuota en mora	0,29%	0,38%	0,38%	0,10%	0,58%	0,39%	0,20%	0,30%	0,60%	0,60%	0,40%	0,82%	0,41%
6 y mas cuotas en mora	1,52%	1,72%	1,44%	1,54%	1,26%	1,47%	1,48%	1,29%	1,30%	1,21%	1,52%	1,54%	1,55%
Activos en liquidación	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,69%	0,69%	0,70%	0,70%	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%
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 a saldo insoluto asciende a un 18,44% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,70%. A marzo de 2022 la mora total era de 22,74% y la de 4 y más de 3,05%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

## **I.4 Activos Prepagados**

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	16.974	35.313	32.489	19.671	46.037	67.548	45.022	60.886	17.863	21.797	14.722	34.139	23.510
Total Prepagos	16.974	35.313	32.489	19.671	46.037	67.548	45.022	60.886	17.863	21.797	14.722	34.139	23.510
Prepagos Acumulados	2.971.934	3.007.246	3.039.736	3.059.407	3.105.444	3.172.992	3.218.014	3.278.899	3.296.762	3.318.559	3.333.281	3.367.420	3.390.930

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
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	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%
Total Prepagos	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%
Prepagos Acumulados	12,65%	12,80%	12,94%	13,02%	13,22%	13,51%	13,70%	13,96%	14,03%	14,13%	14,19%	14,33%	14,43%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	3	9	6
Total Prepagos	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	3	9	6
Prepagos Acumulados	264	270	274	276	282	292	300	306	309	313	316	325	331

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%
Total Prepagos	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%
Prepagos Acumulados	18,05%	18,46%	18,73%	18,87%	19,28%	19,96%	20,51%	20,92%	21,12%	21,39%	21,60%	22,21%	22,62%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	10,16%	10,60%	9,54%	9,27%	9,58%	9,53%	9,14%	8,07%	9,09%	9,65%	10,31%	9,88%	10,42%
Plazo Transcurrido	156	160	169	182	163	174	162	162	170	166	174	171	179
Plazo Remanente	67	78	67	56	70	62	70	74	61	70	54	59	56

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

A marzo de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 12,65% y a marzo de 2022 llega a un 14,43%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Prevemos que, si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

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

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

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

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes 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	233.891	233.359	302.252	269.042	250.042	214.356	182.893	176.736	239.783	247.157	238.842	220.085	211.998
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	84.357	84.357	84.357	84.357	84.357	84.357	84.357	84.357	84.357	88.513	88.513	88.513	88.513
Activos Liquidados	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418	1.504.418

### **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	0,98%	0,98%	1,27%	1,13%	1,05%	0,90%	0,77%	0,74%	1,01%	1,04%	1,00%	0,92%	0,89%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Activos Liquidados	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%

## **I.6.2 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	22	22	28	25	24	23	20	19	28	29	28	26	25
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8
Activos Liquidados	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

## **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	1,50%	1,50%	1,91%	1,71%	1,64%	1,57%	1,37%	1,30%	1,91%	1,98%	1,91%	1,78%	1,71%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
Activos Liquidados	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%

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

Los activos en proceso judicial están en 0,98% al cierre de marzo de 2021 y 0,89% a marzo de 2022, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

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

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

	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	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,22%
Relación Deuda/Garantía	37,90%	35,43%	35,11%	34,78%	34,44%	34,13%	33,88%	33,55%	33,20%	32,86%	32,60%	32,45%	32,13%
Plazo Transcurrido	164	165	165	166	168	168	170	171	171	172	174	175	176
Plazo Remanente	73	72	71	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 32,13% y a marzo de 2021 terminó en 37,90%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del 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
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	3.387.842	2.938.801	2.938.801	2.938.801	2.465.921	2.465.921	2.465.921	1.984.223	1.984.223	1.984.223	1.469.643	1.469.643	1.469.643
Saldo Insoluto Total	12.376.332	11.996.403	11.996.403	11.996.403	11.592.953	11.592.953	11.592.953	11.196.500	11.196.500	11.196.500	10.735.573	10.735.573	10.735.573
Valor Par Preferente	3.425.335	2.949.652	2.960.490	2.971.328	2.475.005	2.484.098	2.493.191	1.991.538	1.998.854	2.006.170	1.475.050	1.480.470	1.485.891
Valor Par Total	12.513.290	12.040.631	12.084.876	12.129.121	11.635.691	11.678.447	11.721.203	11.237.791	11.279.085	11.320.379	10.775.153	10.814.749	10.854.346

## 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
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,76	3,14	3,09	3,05	3,58	3,51	3,45	4,22	4,16	4,10	5,47	5,38	5,31
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,77	0,76	0,75	0,76	0,75	0,73	0,75	0,74	0,73	0,75	0,74	0,73
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,80	3,16	3,12	3,09	3,61	3,56	3,53	4,27	4,23	4,18	5,48	5,42	5,37
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,29	2,57	2,64	2,53	2,97	2,96	2,91	3,41	3,38	3,30	4,37	4,15	4,16

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 2,76 al cierre de marzo de 2021 y al cierre de marzo de 2022 llega a 5,31. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 4,16 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 5,37. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## 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	116.324	116.691	123.648	108.415	114.017	116.291	111.612	107.307	107.661	105.081	99.972	97.733	101.601
Ingresos deudores moro	45.912	33.721	46.978	31.714	41.002	41.481	38.016	37.523	37.901	36.164	38.729	38.572	51.712
Ingresos por prepago	16.959	24.379	32.653	20.404	27.788	100.892	50.900	59.051	42.585	18.227	5.536	38.811	33.464

### 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
Gastos	78.225	15.630	31.032	20.974	72.864	658	22.562	13.637	16.412	15.829	5.032	13.422	44.417
pago ordinario capital	-	107.975	-	-	98.024	-	-	85.338	-	-	72.146	-	-
pago ordinario interes	-	37.355	-	-	32.466	-	-	27.021	-	-	21.804	-	-
pago extra. pref	-	339.583	-	-	374.143	-	-	391.792	-	-	439.039	-	-
intereses subord.	-	2.290	-	-	1.984	-	-	1.653	-	-	1.503	-	-
capital subord.	-	27.953	-	-	28.761	-	-	13.941	-	-	46.458	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

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

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

### **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.