

*Estados Financieros Intermedios*

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

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2022 y 2021*



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

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

## **INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores  
Accionistas y Directores de  
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2022 y 2021; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

## **Conclusión**

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



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2022

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	30/06/2022	30/06/2021
11.010	Disponible		639.209	616.035
11.020	Valores negociables		-	96.509
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.737.484	1.901.343
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.737.484	1.904.565
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(3.222)
11.200	Otros activos circulantes		299.942	341.456
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.676.635</b>	<b>2.955.343</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.702.843	8.411.218
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.702.843	8.411.218
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		201.121	237.599
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>6.903.964</b>	<b>8.648.817</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.580.599</b>	<b>11.604.160</b>
PASIVOS		Antecedentes al	30/06/2022	30/06/2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		18.310	12.673
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.481	3.450
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		690	726
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		492	492
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.476	1.477
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		142.086	115.159
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		12.751	20.935
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		424.667	750.519
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>602.953</b>	<b>905.431</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.393.692	11.798.159
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>10.393.692</b>	<b>11.798.159</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.267.782)	(1.003.547)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.267.782)	(1.003.547)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(148.264)	(95.883)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.416.046)</b>	<b>(1.099.430)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.580.599</b>	<b>11.604.160</b>

Las notas adjuntas números 1 al 28 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: 582

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2022	01-01-2021
		30-06-2022	30-06-2021	30-06-2021
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	251.425	304.671	
35.120	Intereses por inversiones	3.694	16	
35.130	Reajustes por activos securitizados	600.647	237.081	
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	32.818	3.643	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>888.584</b>	<b>545.411</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(52.497)	(54.143)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(9.549)	(7.233)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(737)	(736)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.030)	(993)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.092)	(2.982)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(255.203)	(283.932)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(742.613)	(277.783)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(3.297)	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(14.129)	(20.962)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(19.495)	(18.492)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(62.557)	(4.636)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.160.902)</b>	<b>(675.189)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	124.054	33.895	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(148.264)</b>	<b>(95.883)</b>	

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 intermedios al 30 de junio de 2021 han sido actualizados extracontable en un 11,5%.

**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 30 de junio de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,9	2,3

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 \$ 33.086,83 y \$ 29.709,83 al 30 de junio 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 ha constituido provisión por M\$ 0 y M\$ (3.222) por los periodos terminados al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 18.310 (M\$ 12.673 al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	26.348	9.466
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	15.876	1.558
Déficit acumulados	IPC	81.830	22.871
<b>Totales</b>		<b>124.054</b>	<b>33.895</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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 Plus	\$	-	96.509
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>96.509</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	187	163	49.199	37.101
4 o más	29	23	64.803	61.620
<b>Totales</b>	<b>216</b>	<b>186(a)</b>	<b>114.002</b>	<b>98.721</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 946 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2022 (1.051 al 30 de junio de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación 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 al 30 de junio de 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 59 meses (71 al 30 de junio de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio 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	1.642.065	1.737.934	6.169.670	7.675.315	7.811.735	9.413.249	9,98
Aj. Tasa valorización	132.133	166.631	496.459	735.903	628.592	902.534	5,74
Prov. Activos securitizados	-	(3.222)	-	-	-	(3.222)	
<b>Totales</b>	<b>1.774.198</b>	<b>1.901.343</b>	<b>6.666.129</b>	<b>8.411.218</b>	<b>8.440.327</b>	<b>10.312.561</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	148.108	166.364
Activos securitizados en mora (b)	114.002	98.721
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	37.832	76.371
<b>Totales</b>	<b>299.942</b>	<b>341.456</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 la 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	(19.495)	201.121	(18.492)	237.599
<b>Totales</b>		<b>(19.495)</b>	<b>201.121</b>	<b>(18.492)</b>	<b>237.599</b>

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

Al 30 de junio 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)	12.520	6.876
Administración maestra (b)	5.790	5.797
<b>Totales</b>	<b>18.310</b>	<b>12.673</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 UF 0,2 por contrato.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia (Continuación)**

(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 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	12.751	17.727
Otros	-	3.208
<b>Totales</b>	<b>12.751</b>	<b>20.935</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 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
582-27-04-09	BSECS-13A	23.124	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	566.753	865.678	nacional
Obligaciones por prepago								(142.086)	(115.159)	
Total porción corto plazo								424.667	750.519	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	39.415	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	543.509	2.236.641	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	4.310	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	68.210	189.604	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	32.938	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	1.126.394	1.079.178	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	15.602	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	533.574	511.204	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	42.647	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	1.458.414	1.397.261	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	194.857	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	6.663.591	6.384.271	nacional
Total largo plazo								10.393.692	11.798.159	

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 30 de junio 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 30 de junio de 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	(1.185.952)	-	(879.808)	-
Revalorización de excedentes	(81.830)	-	(20.235)	-
Déficit del ejercicio	-	(148.264)	-	(85.994)
Saldo final	(1.267.782)	(148.264)	(900.043)	(85.994)
Saldo actualizado	-	-	(1.003.547)	(95.883)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Nota 15 - Otros Ingresos

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	31.410	-
Otros	1.408	3.643
Totales	32.818	3.643

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2022	M\$ 2021
Legales y notariales	(a)	(2.243)	(1.503)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(60.314)	(3.133)
<b>Totales</b>		<b>(62.557)</b>	<b>(4.636)</b>

(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 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$ 2022	M\$ 2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(40.372)	(42.450)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(12.125)	(11.693)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.092)	(2.982)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.030)	(993)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(737)	(736)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(9.549)	(7.233)
<b>Totales</b>		<b>(66.905)</b>	<b>(66.087)</b>

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 30 de junio de 2022 y 2021

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

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos		M\$	M\$
RUBRO	MONEDA	2022	2021
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	639.209	616.035
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	96.509
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.737.484	1.904.565
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(3.222)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	299.942	341.456
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.702.843	8.411.218
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	201.121	237.599
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	939.151	1.050.778
	\$REAJUSTABLES	8.641.448	10.553.382
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.580.599</b>	<b>11.604.160</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	18.310	12.673
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.481	3.450
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	690	726
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	492
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.476	1.477
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	142.086	115.159
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	12.751	20.935
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	424.667	750.519
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	154.837	136.094
	\$REAJUSTABLES	448.116	769.337
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>602.953</b>	<b>905.431</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 int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	255.021	-	233.520	4,5%	54.968	4,5%	-	4,5%	543.509
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	68.210	4,5%	68.210
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.126.394	4,5%	1.126.394
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	533.574	4,5%	533.574
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.458.414	4,5%	1.458.414
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.663.591	4,5%	6.663.591
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>255.021</b>		<b>233.520</b>		<b>54.968</b>		<b>9.850.183</b>		<b>10.393.692</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-13A	\$REAJUSTABLES	-	4,5%	863.150	4,5%	790.427	4,5%	583.064	-	2.236.641
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	189.604	4,5%	189.604
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.079.178	4,5%	1.079.178
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	511.204	4,5%	511.204
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.397.261	4,5%	1.397.261
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.384.271	4,5%	6.384.271
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>-</b>		<b>863.150</b>		<b>790.427</b>		<b>10.144.582</b>		<b>11.798.159</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2022	Contable M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	153.213	56.095	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	485.996	559.940	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	-	96.509	Cumple

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

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.

**Nota 24 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 Audit SpA para el período 2021.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 21 de abril de 2022, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit 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.

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 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 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de julio de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$485.997.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2022 y la fecha de emisión (11 de agosto 2022) 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.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	946
Saldo Insoluto Total	24.820.284	7.769.681
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.954	10.089
Tasa de Originación	9,25%	9,22%
Plazo Transcurrido	26	179
Plazo Remanente	207	59
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	31,32%

## 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	946

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	24.815.123	1.098.119	1500	1500	222	69	4,50%
BSECS-13B	1.488.907	67.464	225	225	222	69	4,50%
BSECS-13C	628.650	1.114.067	95	95	222	69	4,50%
BSECS-13D	297.781	527.735	45	45	222	69	4,50%
BSECS-13E	813.936	1.442.453	123	123	222	69	4,50%
BSECS-13F	3.718.960	6.590.665	562	562	222	69	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-13A	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-13B	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-13C	AA-	AAA	A	AAA
BSECS-13D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-13E	BBB	AAA	B+	AAA
BSECS-13F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Al día	7.626.580	7.573.774	7.473.786	7.303.752	6.940.360	6.832.861	6.653.398	6.676.525	6.303.173	6.283.553	6.207.817	5.971.279	5.935.380	
1 cuota en mora	914.553	745.711	772.875	776.085	962.463	913.163	946.614	773.206	941.883	898.374	814.498	947.872	776.813	
2 cuota en mora	411.335	506.063	377.455	410.740	360.713	406.372	383.708	496.666	466.227	516.684	557.546	498.949	516.916	
3 cuota en mora	165.964	153.556	182.375	178.173	220.094	192.565	258.408	192.863	225.057	186.113	228.200	265.059	296.954	
4 cuota en mora	55.454	52.939	30.473	52.343	94.397	82.849	76.662	63.461	107.168	66.538	51.715	49.233	58.233	
5 cuota en mora	18.893	50.854	35.800	18.429	32.591	53.501	47.711	39.903	65.909	40.862	40.035	21.275	58.034	
6 y mas cuotas en mora(1)	158.056	134.167	148.394	144.093	118.914	119.874	117.260	135.060	136.814	140.454	130.528	156.832	127.351	
Activos en liquidación	87.970	87.970	87.970	87.970	87.970	87.970	92.304	92.304	92.304	92.304	76.875	76.875	72.542	
TOTAL	9.350.834	9.217.064	9.021.157	8.883.615	8.729.530	8.601.186	8.483.761	8.377.685	8.246.231	8.132.577	8.030.339	7.910.499	7.769.681	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Al día	81,56%	82,17%	82,85%	82,22%	79,50%	79,44%	78,43%	79,69%	76,44%	77,26%	77,30%	75,49%	76,39%	
1 cuota en mora	9,78%	8,09%	8,57%	8,74%	11,03%	10,62%	11,16%	9,23%	11,42%	11,05%	10,14%	11,98%	10,00%	
2 cuota en mora	4,40%	5,49%	4,18%	4,62%	4,13%	4,72%	4,52%	5,93%	5,65%	6,35%	6,94%	6,31%	6,65%	
3 cuota en mora	1,77%	1,67%	2,02%	2,01%	2,52%	2,24%	3,05%	2,30%	2,73%	2,29%	2,84%	3,35%	3,82%	
4 cuota en mora	0,59%	0,57%	0,34%	0,59%	1,08%	0,96%	0,90%	0,76%	1,30%	0,82%	0,64%	0,62%	0,75%	
5 cuota en mora	0,20%	0,55%	0,40%	0,21%	0,37%	0,62%	0,56%	0,48%	0,80%	0,50%	0,50%	0,27%	0,75%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,69%	1,46%	1,64%	1,62%	1,36%	1,39%	1,38%	1,61%	1,66%	1,73%	1,63%	1,98%	1,64%	
Activos en liquidación	0,94%	0,95%	0,98%	0,99%	1,01%	1,02%	1,09%	1,10%	1,12%	1,13%	0,96%	0,97%	0,93%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Al día	852	855	850	834	808	804	792	798	752	761	754	730	730	
1 cuota en mora	104	79	89	89	99	100	106	87	110	97	94	114	93	
2 cuota en mora	41	58	38	47	44	46	43	56	53	61	64	56	61	
3 cuota en mora	18	14	20	19	26	22	28	21	26	21	27	29	33	
4 cuota en mora	6	7	3	5	11	9	8	8	12	10	6	6	6	
5 cuota en mora	1	6	4	2	3	6	6	4	8	4	6	2	7	
6 y mas cuotas en mora(1)	16	13	15	15	13	13	12	15	15	15	14	19	16	
Activos en liquidación	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	7	7	6	
TOTAL	1.038	1.032	1.019	1.011	1.004	1.000	995	989	976	969	965	956	946	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Al día	82,08%	82,85%	83,42%	82,49%	80,48%	80,40%	79,60%	80,69%	77,05%	78,53%	78,13%	76,36%	77,17%	
1 cuota en mora	10,02%	7,66%	8,73%	8,80%	9,86%	10,00%	10,65%	8,80%	11,27%	10,01%	9,74%	11,92%	9,83%	
2 cuota en mora	3,95%	5,62%	3,73%	4,65%	4,38%	4,60%	4,32%	5,66%	5,43%	6,30%	6,63%	5,86%	6,45%	
3 cuota en mora	1,73%	1,36%	1,96%	1,88%	2,59%	2,20%	2,81%	2,12%	2,66%	2,17%	2,80%	3,03%	3,49%	
4 cuota en mora	0,58%	0,68%	0,29%	0,49%	1,10%	0,90%	0,80%	0,81%	1,23%	1,03%	0,62%	0,63%	0,63%	
5 cuota en mora	0,10%	0,58%	0,39%	0,20%	0,30%	0,60%	0,60%	0,40%	0,82%	0,41%	0,62%	0,21%	0,74%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,54%	1,26%	1,47%	1,48%	1,29%	1,30%	1,21%	1,52%	1,54%	1,55%	1,45%	1,99%	1,69%	
Activos en liquidación	0,67%	0,68%	0,69%	0,69%	0,70%	0,70%	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%	0,73%	0,73%	0,63%	
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 junio 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 2,49%. A junio de 2022 la mora total era de 23,61% y la de 4 y más de 3,14%.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	20.514	48.009	70.442	46.950	63.494	18.628	22.731	15.352	35.601	24.517	13.036	30.407	42.020	
Total Prepagos	20.514	48.009	70.442	46.950	63.494	18.628	22.731	15.352	35.601	24.517	13.036	30.407	42.020	
Prepagos Acumulados	3.190.460	3.238.469	3.308.911	3.355.861	3.419.354	3.437.982	3.460.713	3.476.065	3.511.667	3.536.184	3.549.220	3.579.627	3.621.647	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	
Total Prepagos	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	
Prepagos Acumulados	13,02%	13,22%	13,51%	13,70%	13,96%	14,03%	14,13%	14,19%	14,33%	14,43%	14,49%	14,61%	14,78%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	6	10	8	6	3	4	3	9	6	2	5	5	
Total Prepagos	2	6	10	8	6	3	4	3	9	6	2	5	5	
Prepagos Acumulados	276	282	292	300	306	309	313	316	325	331	333	338	343	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	
Total Prepagos	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	
Prepagos Acumulados	18,87%	19,28%	19,96%	20,51%	20,92%	21,12%	21,39%	21,60%	22,21%	22,62%	22,76%	23,10%	23,44%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Tasa de Originacion	9,27%	9,58%	9,53%	9,14%	8,07%	9,09%	9,65%	10,31%	9,88%	10,42%	9,92%	9,45%	9,22%	
Plazo Transcurrido	182	163	174	162	162	170	166	174	171	179	176	178	179	
Plazo Remanente	56	70	62	70	74	61	70	54	59	56	62	60	59	

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

A junio de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 13,02% y a junio de 2022 llega a un 14,78%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	280.567	260.753	223.538	190.728	184.307	250.054	257.744	249.073	229.513	221.079	293.733	269.047	244.924	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	87.970	87.970	87.970	87.970	87.970	87.970	92.304	92.304	92.304	92.304	76.875	76.875	72.542	
Activos Liquidados	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.568.862	1.584.291	1.584.291	1.588.624	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	1,13%	1,05%	0,90%	0,77%	0,74%	1,01%	1,04%	1,00%	0,92%	0,89%	1,18%	1,08%	0,99%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,31%	0,31%	0,29%	
Activos Liquidados	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,38%	6,38%	6,40%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	25	24	23	20	19	28	29	28	26	25	34	32	30	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	7	7	6	
Activos Liquidados	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	101	101	102	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	1,71%	1,64%	1,57%	1,37%	1,30%	1,91%	1,98%	1,91%	1,78%	1,71%	2,32%	2,19%	2,05%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,41%	
Activos Liquidados	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,90%	6,90%	6,97%	

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

Los activos en proceso judicial están en 1,13% al cierre de junio de 2021 y 0,99% a junio 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**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,21%	9,22%
Relación Deuda/Garantía	34,78%	34,44%	34,13%	33,88%	33,55%	33,20%	32,86%	32,60%	32,45%	32,13%	31,77%	31,57%	31,32%
Plazo Transcurrido	166	168	168	170	171	171	172	174	175	176	177	178	179
Plazo Remanente	71	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 31,32% y a junio de 2021 terminó en 34,78%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

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

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	3.064.687	2.571.551	2.571.551	2.571.551	2.069.219	2.069.219	2.069.219	1.532.597	1.532.597	1.532.597	1.098.104	1.098.104	1.098.104
Saldo Insoluto Total	12.510.281	12.089.549	12.089.549	12.089.549	11.676.113	11.676.113	11.676.113	11.195.442	11.195.442	11.195.442	10.840.471	10.840.471	10.840.471
Valor Par Preferente	3.098.608	2.581.024	2.590.507	2.599.990	2.076.847	2.084.477	2.092.107	1.538.235	1.543.888	1.549.541	1.102.167	1.106.215	1.110.263
Valor Par Total	12.648.684	12.134.118	12.178.705	12.223.293	11.719.173	11.762.236	11.805.298	11.236.718	11.278.010	11.319.303	10.880.484	10.920.464	10.960.445

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
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	3,05	3,58	3,51	3,45	4,22	4,16	4,10	5,47	5,38	5,31	7,31	7,20	7,08
Razón Activos/Pasivos Total	0,75	0,76	0,75	0,73	0,75	0,74	0,73	0,75	0,74	0,73	0,74	0,73	0,72
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,09	3,61	3,56	3,53	4,27	4,23	4,18	5,48	5,42	5,37	7,37	7,28	7,20
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,53	2,97	2,96	2,91	3,41	3,38	3,30	4,37	4,15	4,16	5,71	5,52	5,53

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 3,05 al cierre de junio de 2021 y al cierre de junio de 2022 llega a 7,08. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 5,53 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 7,20. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

**I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

**I.10.1 Ingresos**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes EEFF	Cierre
Ingresos deudores al día	113.060	118.901	121.273	116.393	111.903	112.273	109.582	104.255	101.919	105.953	101.303	102.712		97.120
Ingresos deudores moroso	33.072	42.758	43.258	39.645	39.130	39.525	37.713	40.388	40.225	53.927	43.855	41.194		41.748
Ingresos por prepago	21.278	28.978	105.214	53.080	61.580	44.409	19.008	5.773	40.473	34.897	12.915	20.822		37.812

**I.10.2 Egresos**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes EEFF	Cierre
Gastos	21.873	75.986	686	23.528	14.221	17.115	16.507	5.248	13.997	46.320	12.296	23.958		25.631
pago ordinario capital	-	102.223	-	-	88.993	-	-	75.236	-	-	58.076	-		-
pago ordinario interes	-	33.856	-	-	28.178	-	-	22.738	-	-	16.724	-		-
pago extra. pref	-	390.170	-	-	408.575	-	-	457.845	-	-	370.399	-		-
intereses subord.	-	2.069	-	-	1.723	-	-	1.567	-	-	1.023	-		-
capital subord.	-	29.993	-	-	14.538	-	-	48.448	-	-	25.994	-		-

**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.