

*Estados Financieros Intermedios*

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

*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-5 - 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: 341

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

		01/01/2022	01/01/2021
	Antecedentes al	30/06/2022	30/06/2021
<b>ACTIVOS</b>			
11.010	Disponible	183.226	112.829
11.020	Valores negociables	-	82.451
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	171.702	301.140
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	171.702	304.637
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(3.497)
11.200	Otros activos circulantes	43.373	43.014
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>398.301</b>	<b>539.434</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	456.724	649.782
13.110	Activo securitizado largo plazo	456.724	649.782
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>456.724</b>	<b>649.782</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>855.025</b>	<b>1.189.216</b>
	Antecedentes al	30/06/2022	30/06/2021
<b>PASIVOS</b>			
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	3.334	3.371
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	11.305	10.352
21.020	Remuneración por pagar por auditoría 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	43.094	24.275
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	9.362	1.225
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>69.753</b>	<b>41.918</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	1.651.772	1.865.162
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>1.651.772</b>	<b>1.865.162</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(788.373)	(612.257)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(788.373)	(612.257)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(78.127)	(105.607)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(866.500)</b>	<b>(717.864)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>855.025</b>	<b>1.189.216</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

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

		01/01/2022	01/01/2021
		30/06/2022	30/06/2021
Para el ejercicio comprendido entre			
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	13.816	18.479
35.120	Intereses por inversiones	2.280	14
35.130	Reajustes por activos securitizados	48.165	22.938
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	3.295	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>67.556</b>	<b>41.431</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(11.556)	(12.093)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(10.882)	(10.382)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(737)	(735)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.030)	(993)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(3.093)	(2.982)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(64.425)	(69.365)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(113.749)	(41.150)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	4.197	(3.540)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(351)	(12.384)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(3.845)	(9.137)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(205.471)</b>	<b>(162.761)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	59.788	15.723
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(78.127)</b>	<b>(105.607)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

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

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 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 extracontablemente 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-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 2 - Principales 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 de cada periodo.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$ 0 y M\$ (3.497) 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 a los tenedores de bonos securitizados, valorizadas a la tasa de emisión de los respectivos bonos.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.334 (M\$ 3.371 al 30 de junio de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 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) Bienes recuperados**

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022, no se han registrado 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	-	361
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	8.902	1.470
Excedentes (Déficit) acumulado:	IPC	50.886	13.892
<b>Totales</b>		<b>59.788</b>	<b>15.723</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	\$	-	82.451
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>82.451</b>

**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	10	10	1.564	2.763
4 o más	3	4	41.685	40.248
<b>Totales</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>43249 (a)</b>	<b>43.011</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 144 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de junio de 2022 (183 al 30 de junio de 2021) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,64% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96% anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 76 meses (73 en 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	163.483	291.112	434.862	620.932	598.345	912.044	8,55
Aj. Tasa valorización	8.219	13.525	21.862	28.850	30.081	42.375	7,96
Prov. Activos securitizados	-	(3.497)	-	-	-	(3.497)	
<b>Totales</b>	<b>171.702</b>	<b>301.140</b>	<b>456.724</b>	<b>649.782</b>	<b>628.426</b>	<b>950.922</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Activos securitizados en mora (a)	43.249	43.011
Otros	124	3
<b>Totales</b>	<b>43.373</b>	<b>43.014</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 9 - 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\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	25	59
Administración maestra (b)	3.309	3.312
Totales	3.334	3.371

- (a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo 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 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Banco Custodio	883	883
Facturas por pagar	-	-
Otros	8.479	342
Totales	9.362	1.225

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

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	Plazo	Periodicidad		Valor par		Coloc.en
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	Chile o en el extranjero
341-09-09-03	BSECS-5A	-	UF	7,5%	01/07/2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	9.363	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.077	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	-	71.746	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	1.694.866	1.817.691	nacional
Obligaciones por prepago								(43.094)	(24.275)	nacional
Total largo plazo								1.651.772	1.865.162	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 13 - 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	(737.486)	-	(536.765)	-
Revalorización de excedentes	(50.887)	-	(12.345)	-
Déficit del ejercicio	-	(78.127)	-	(94.715)
Saldo final	(788.373)	(78.127)	(549.110)	(94.715)
Saldo actualizado	-	-	(612.257)	(105.607)

**Nota 14 - 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-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (2.511)	(7.644)
Banco Custodio	(a) (1.290)	(1.447)
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (44)	(46)
Totales	(3.845)	(9.137)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	3.295	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	3.295	-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

El detalle al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

		M\$	M\$
		2022	2021
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(4.628)	(5.412)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.928)	(6.681)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(3.093)	(2.982)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.030)	(993)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(737)	(735)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(10.882)	(10.382)
<b>Totales</b>		<b>(27.298)</b>	<b>(27.185)</b>

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

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

Al 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021, no se han efectuado provisiones ni retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	183.226	112.829
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	82.451
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	171.702	304.637
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(3.497)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	43.373	43.014
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	456.724	649.782
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	226.599	234.797
	\$REAJUSTABLES	628.426	954.419
TOTAL ACTIVOS		855.025	1.189.216

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.334	3.371
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.305	10.352
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	43.094	24.275
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.362	1.225
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	52.456	25.500
	\$REAJUSTABLES	17.297	16.418
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>69.753</b>	<b>41.918</b>

**c) Pasivos largo plazo**

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.694.866	7,5%	1.694.866
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(43.094)		(43.094)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.651.772		1.651.772

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	71.746	7,5%	71.746
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.817.691	7,5%	1.817.691
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(24.275)		(24.275)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.865.162		1.865.162

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contablor Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2022	M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	106.155	41.040	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	77.070	71.789	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	-	82.451	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de junio de 2022 y 2021.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY 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 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 26 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de julio de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$77.070.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2022 y la fecha de emisión (11 de agosto de 2022) de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	144
Saldo Insoluto Total	10.585.304	601.188
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	31.814	8.291
Tasa de Originacion	9,03%	8,71%
Plazo Transcurrido	16	238
Plazo Remanente	240	76
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	15,08%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	144

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	10.587.786	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	198.521	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	502.920	1.664.507	76	66	285	60	7,50%

**Información de la Clasificación de Riesgo**

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

**I.3. Morosidad**

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

**Morosidad en términos de saldo insoluto**

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	847.453	839.578	809.072	793.753	766.688	737.737	636.293	561.120	521.746	647.542	616.474	605.257	573.428
1 cuota en mora	23.260	15.650	31.796	16.246	16.047	20.944	102.933	148.891	165.203	22.003	17.238	11.316	25.411
2 cuota en mora	27.495	-	-	4.897	6.220	4.765	4.169	17.536	1.654	496	-	-	728
3 cuota en mora	-	20.448	-	-	199	4.169	4.037	-	794	-	199	-	-
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	15.352	14.955	14.525	14.095	13.698	13.268	12.838	12.408	11.977	11.547	11.084	2.018	1.621
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	913.560	890.631	855.394	828.991	802.852	780.882	760.269	739.954	701.375	681.589	644.995	618.591	601.188

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

**Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	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	92,76%	94,27%	94,58%	95,75%	95,50%	94,47%	83,69%	75,83%	74,39%	95,00%	95,58%	97,84%	95,38%
1 cuota en mora	2,55%	1,76%	3,72%	1,96%	2,00%	2,68%	13,54%	20,12%	23,55%	3,23%	2,67%	1,83%	4,23%
2 cuota en mora	3,01%	0,00%	0,00%	0,59%	0,77%	0,61%	0,55%	2,37%	0,24%	0,07%	0,00%	0,00%	0,12%
3 cuota en mora	0,00%	2,30%	0,00%	0,00%	0,02%	0,53%	0,53%	0,00%	0,11%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,68%	1,68%	1,70%	1,70%	1,71%	1,70%	1,69%	1,68%	1,71%	1,69%	1,72%	0,33%	0,27%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

**Morosidad sobre número de contratos**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 341

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	164	165	161	156	157	148	131	127	114	146	138	137	131
1 cuota en mora	6	6	9	8	4	10	26	27	39	4	7	6	9
2 cuotas en mora	4	0	0	2	2	3	3	5	2	1	0	0	1
3 cuotas en mora	0	2	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0
4 cuotas en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 cuotas en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	178	177	174	170	168	166	165	163	160	155	150	146	144

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	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	92,13%	93,22%	92,53%	91,76%	93,45%	89,16%	79,39%	77,91%	71,25%	94,19%	92,00%	93,84%	90,97%
1 cuota en mora	3,37%	3,39%	5,17%	4,71%	2,38%	6,02%	15,76%	16,56%	24,38%	2,58%	4,67%	4,11%	6,25%
2 cuotas en mora	2,25%	0,00%	0,00%	1,18%	1,19%	1,81%	1,82%	3,07%	1,25%	0,65%	0,00%	0,00%	0,69%
3 cuotas en mora	0,00%	1,13%	0,00%	0,00%	0,60%	0,60%	0,61%	0,00%	0,63%	0,00%	0,67%	0,00%	0,00%
4 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuotas en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,25%	2,26%	2,30%	2,35%	2,38%	2,41%	2,42%	2,45%	2,50%	2,58%	2,67%	2,05%	2,08%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A junio de 2021, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 7,24 % y los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,68%. Estos mismos indicadores a junio de 2022, alcanzaban un 4,62% para la morosidad total y un 0,27% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	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	3.110	1.721	13.930	5.360	5.492	1.357	-	-	18.628	-	17.569	-	-
Total Prepagos	3.110	1.721	13.930	5.360	5.492	1.357	-	-	18.628	-	17.569	-	-
Prepagos Acumulados	3.869.859	3.871.579	3.885.509	3.890.869	3.896.361	3.897.718	3.897.718	3.897.718	3.916.346	3.916.346	3.933.915	3.933.915	3.933.915

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	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	0,03%	0,02%	0,13%	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,03%	0,02%	0,13%	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,56%	36,58%	36,71%	36,76%	36,81%	36,82%	36,82%	36,82%	37,00%	37,00%	37,16%	37,16%	37,16%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	1	3	1	2	1	0	0	2	0	1	0	0
Total Prepagos	2	1	3	1	2	1	0	0	2	0	1	0	0
Prepagos Acumulados	213	214	217	218	220	221	221	221	223	223	224	224	224

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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	0,41%	0,21%	0,62%	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,41%	0,21%	0,62%	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	44,19%	44,40%	45,02%	45,23%	45,64%	45,85%	45,85%	45,85%	46,27%	46,27%	46,47%	46,47%	46,47%

## I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	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 Originación	8,91%	9,30%	9,79%	11,10%	9,12%	8,10%	0,00%	0,00%	8,77%	0,00%	8,90%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	224	227	232	243	237	226	-	-	231	-	291	-	-
Plazo Remanente	16	13	45	57	47	14	-	-	105	-	69	-	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A junio de 2021 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 44,19%, y en junio de 2022 llegó a un 46,47%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securitizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

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

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												
	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
Activos en Proceso Judicial	12.558	21.924	11.980	11.688	11.394	11.098	10.800	10.500	10.197	9.892	9.586	641	374
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	790.994	796.685	796.685

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												
	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
Activos en Proceso Judicial	0,12%	0,21%	0,11%	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,09%	0,09%	0,01%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,53%	7,53%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												
	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
Activos en Proceso Judicial	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												
	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
Activos en Proceso Judicial	0,62%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,21%	0,21%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,30%	8,30%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A junio de 2021 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,62% y a junio de 2022 fue de un 0,21%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	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	8,76%	8,76%	8,74%	8,72%	8,71%	8,71%	8,71%	8,71%	8,70%	8,70%	8,70%	8,71%	8,71%
Relación Deuda/Garantía	18,00%	17,61%	17,19%	17,00%	16,60%	16,35%	16,05%	15,85%	15,32%	15,44%	15,38%	15,17%	15,08%
Plazo Transcurrido	228	229	230	231	231	232	233	234	236	237	236	237	238
Plazo Remanente	73	74	74	74	74	75	75	75	75	75	76	75	76

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

La relación deuda garantía a junio de 2021 fue de un 18 % y a junio de 2022 fue de un 15,08% teniendo una variación a la baja, en promedio de 2,92%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

### **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	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Sakto Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sakto Insoluto Total	1.759.521	1.743.847	1.743.847	1.743.847	1.751.338	1.751.338	1.751.338	1.708.987	1.708.987	1.708.987	1.664.507	1.664.507	1.664.507
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	1.887.173	1.826.549	1.837.590	1.848.631	1.762.003	1.772.654	1.783.305	1.719.394	1.729.787	1.740.181	1.674.622	1.684.745	1.694.867

### **I.9 Relación activo y pasivo**

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

	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	1,51	1,51	1,51	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Razón Tasas	1,40	1,39	1,39	1,39	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
Razón Activos/Pasivos	No Aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,52	0,51	0,49	0,48	0,46	0,45	0,43	0,43	0,41	0,40	0,39	0,37	0,36
Razón Activos/Pasivos Ajusta	0,53	0,52	0,51	0,50	0,47	0,46	0,45	0,43	0,42	0,41	0,41	0,40	0,39
Razón Activos sin Mora/Pasiv	0,50	0,49	0,48	0,48	0,45	0,44	0,38	0,33	0,32	0,39	0,39	0,39	0,37

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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

### **I.10.1 Ingresos**

	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
Ingresos deudores al día	24.903	23.847	21.881	23.063	21.765	22.732	22.295	21.423	21.945	20.769	20.621	19.794	17.640
Ingresos deudores morosos	2.198	2.062	2.935	2.800	2.461	3.545	1.623	2.345	2.335	1.425	2.411	2.559	1.028
Ingresos por prepago	3.197	1.764	14.398	5.491	-	6.962	-	-	19.094	-	17.854	-	-

### **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 Cierre EEFF
Gastos	3.303	7.935	2.200	842	1.951	178	15.053	0	11.829	387	24	8.590	25
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	71.557	0	0	96.374	0	0	73.814	0	0	74.611	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 341

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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