

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

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

ACTIVOS		Antecedentes al	31-03-2023	31-03-2022
11.010	Disponible		595.255	318.933
11.020	Valores negociables		79.852	375.605
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.502	1.939.220
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.842.502	1.939.220
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		144.205	107.681
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.661.814	2.741.439
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.946.826	4.783.679
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.946.826	4.783.679
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		2.946.826	4.783.679
10.000	TOTAL ACTIVOS		5.608.640	7.525.118
PASIVOS		Antecedentes al	31-03-2023	31-03-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		25.244	12.837
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.004	7.987
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		410	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		529	527
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.588	1.583
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		75.837	96.379
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.912	12.093
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		122.524	131.792
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.887.198	11.401.475
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		9.887.198	11.401.475
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.299.287)	(3.961.162)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.299.287)	(3.961.162)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(101.795)	(46.987)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.401.082)	(4.008.149)
20.000	TOTAL PASIVOS		5.608.640	7.525.118

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2023	01-01-2022
		31-03-2023	31-03-2022	
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados	50.675	84.473	
35.120	Intereses por inversiones	3.515	2.642	
35.130	Reajustes por activos securitizados	67.318	164.007	
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	-	29.877	
35.100	TOTAL INGRESOS	121.508	280.999	
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(25.337)	(26.292)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(5.362)	(5.401)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(396)	(388)	
35.225	Remuneración banco pagador	(531)	(532)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.592)	(1.595)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(97.400)	(112.846)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(129.575)	(265.958)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(3.666)	(4.851)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(2.716)	(836)	
35.200	TOTAL DE GASTOS	(266.575)	(418.699)	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	43.272	90.713	
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(101.795)	(46.987)	

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 2023 y 2022.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 11,9%.

d) Corrección monetaria

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

Porcentaje de actualización:	2023	2022
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	1,0	2,3

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 35.575,48 y \$ 31.727,74 al 31 de marzo 2023 y 2022, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

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

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$25.244 (M\$12.837 al 31 de marzo de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de marzo 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de marzo 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 2023, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2023	2022
Activos no monetarios	UF	425	636
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	280	1.019
Déficits acumulados	IPC	42.567	89.058
Totales		43.272	90.713

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de marzo 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2023	2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	79.852	375.605
Total		79.852	375.605

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de marzo 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	169	135	49.793	38.882
4 o más	26	25	57.637	51.891
Totales	195	160	107.430 (a)	90.773 (a)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 891 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo 2023 (933 al 31 de marzo 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 34 meses (45 en 2022).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	1.724.885	1.775.893	2.758.714	4.380.781	4.483.599	6.156.674	11,55
Aj. Tasa valorización	117.617	163.327	188.112	402.898	305.729	566.225	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.842.502	1.939.220	2.946.826	4.783.679	4.789.328	6.722.899	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	32.558	11.560
Activos securitizados en mora (b)	107.430	90.773
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	-	-
Otros	4.217	5.348
Totales	144.205	107.681

(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 lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

(c) Corresponde a cuentas por cobrar por seguros, bienes terminados, bienes prepagados y venta de bienes raíces.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Administración primaria (a)	19.019	6.624
Administración maestra (b)	6.225	6.213
Totales	25.244	12.837

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro	10.912	12.093
Totales	10.912	12.093

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo 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 31 de marzo 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interes	Periodicidad			Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente				Plazo final	pago int.	pago amoritz.	M\$ 2023	M\$ 2022	
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		-	291.235	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		-	1.139.665	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	69.789	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		2.507.240	2.912.459	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	207.532	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.		7.455.795	7.154.495	
Obligaciones por prepago									(75.837)	(96.379)	
Total largo plazo									9.887.198	11.401.475	

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

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

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(4.256.720)	-	(3.460.325)	-
Revalorización de excedentes	(42.567)	-	(79.587)	-
Déficit del ejercicio	-	(101.795)	-	(41.990)
Saldo final	(4.299.287)	(101.795)	(3.539.912)	(41.990)
Saldo actualizado	-	-	(3.961.162)	(46.987)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo 2023 y 2022, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(278)	(794)
Otros gastos (a)	(2.438)	(42)
Totales	(2.716)	(836)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros	-	29.877
Totales	-	29.877

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

		M\$	
Gastos devengados		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.099)	(20.042)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.238)	(6.250)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.592)	(1.595)
Remuneración banco pagador	(4)	(531)	(532)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(396)	(388)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.362)	(5.401)
Totales		(33.218)	(34.208)

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

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

Al 31 de marzo 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	595.255	318.933
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.852	375.605
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.842.502	1.939.220
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	144.205	107.681
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.946.826	4.783.679
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	819.312	802.219
	\$REAJUSTABLES	4.789.328	6.722.899
TOTAL ACTIVOS		5.608.640	7.525.118

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	25.244	12.837
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.004	7.987
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	529	527
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.588	1.583
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	75.837	96.379
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.912	12.093
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	86.749	108.472
	\$REAJUSTABLES	35.775	23.320
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		122.524	131.792

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2023									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.507.240	4,0%
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.455.795	4,0%
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(75.837)	
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	9.887.198	

2022									
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años	
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	291.235	4,0%
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.139.665	4,0%
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.912.459	4,0%
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.154.495	4,0%
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(96.379)	
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	11.401.475	

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2023	M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	80.658	27.596	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	514.597	291.337	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	79.852	375.605	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de marzo 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

Con fecha 24 de octubre de 2022, don Francisco Silva Silva, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director y Presidente de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Francisco Silva Silva su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Renato Peñafiel Muñoz como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha.

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de abril de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$514.597.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con esta misma fecha, 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

A juicio de la Administración entre 1 de abril de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda 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. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	891
Saldo Insoluto Total	30.703.454	4.459.237
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.129	5.516
Tasa de Originacion	10,39%	10,22%
Plazo Transcurrido	19	204
Plazo Remanente	212	34
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	19,69%

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	1715	891

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

1.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	30.701.639	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.016.143	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.600.897	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	640.359	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.636.472	2.482.777	230	190	222	33	4,00%
BSECS-10F	4.020.029	7.383.051	565	565	222	33	4,00%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	5.070.680	4.843.281	4.768.786	4.542.420	4.411.324	4.371.906	4.218.327	4.031.378	3.919.600	3.815.826	3.741.189	3.505.181	3.458.292
1 cuota en mora	481.087	539.787	515.631	546.866	564.014	477.850	507.093	574.686	507.627	503.713	408.442	508.445	443.555
2 cuota en mora	309.186	293.071	302.249	395.457	376.815	374.574	401.861	323.488	363.439	328.397	358.210	326.725	325.338
3 cuota en mora	112.419	138.460	103.880	109.110	94.666	88.903	72.610	115.620	76.772	124.585	89.935	133.622	100.785
4 cuota en mora	25.436	37.070	22.697	10.957	12.558	26.575	17.112	13.625	44.861	8.076	46.390	31.164	27.891
5 cuota en mora	40.734	15.191	10.601	6.048	5.941	-	-	11.633	10.317	18.286	3.878	11.135	25.152
6 y mas cuotas en mora	96.161	113.984	126.755	118.466	116.118	104.556	102.422	100.287	99.469	87.160	90.255	86.022	78.230
Activos en liquidación	14.715	14.715	14.715	14.715	14.715	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800	22.800
TOTAL	6.135.703	5.980.843	5.850.601	5.729.324	5.581.437	5.444.365	5.319.424	5.170.718	5.022.084	4.886.043	4.738.298	4.602.293	4.459.244

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	82,64%	80,98%	81,51%	79,28%	79,04%	80,30%	79,30%	77,97%	78,05%	78,10%	78,96%	76,16%	77,55%
1 cuota en mora	7,84%	9,03%	8,81%	9,55%	10,11%	8,78%	9,53%	11,11%	10,11%	10,31%	8,62%	11,05%	9,95%
2 cuota en mora	5,04%	4,90%	5,17%	6,90%	6,75%	6,88%	7,55%	6,26%	7,24%	6,72%	7,56%	7,10%	7,30%
3 cuota en mora	1,83%	2,32%	1,78%	1,90%	1,70%	1,63%	1,36%	2,24%	1,53%	2,55%	1,90%	2,90%	2,26%
4 cuota en mora	0,41%	0,62%	0,39%	0,19%	0,22%	0,49%	0,32%	0,26%	0,89%	0,17%	0,98%	0,68%	0,63%
5 cuota en mora	0,66%	0,25%	0,18%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,22%	0,21%	0,37%	0,08%	0,24%	0,56%
6 y mas cuotas en mora	1,57%	1,91%	2,17%	2,07%	2,08%	1,92%	1,93%	1,94%	1,98%	1,78%	1,90%	1,87%	1,75%
Activos en liquidación	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,42%	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,48%	0,50%	0,51%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	773	754	756	737	732	738	731	714	710	709	710	684	696
1 cuota en mora	70	81	80	83	86	80	82	99	90	87	78	98	85
2 cuota en mora	49	45	46	62	61	58	67	55	63	61	65	62	65
3 cuota en mora	16	21	17	19	17	16	13	19	13	23	18	26	19
4 cuota en mora	4	6	4	2	2	5	3	3	8	1	7	5	5
5 cuota en mora	6	2	1	1	1	0	0	2	2	3	1	2	4
6 y mas cuotas en mora	15	18	20	19	19	18	18	18	18	17	18	18	17
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	933	927	924	923	918	915	914	910	904	901	897	895	891

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Al día	82,85%	81,34%	81,82%	79,85%	79,74%	80,66%	79,98%	78,46%	78,54%	78,69%	79,15%	76,42%	78,11%
1 cuota en mora	7,50%	8,74%	8,66%	8,99%	9,37%	8,74%	8,97%	10,88%	9,96%	9,66%	8,70%	10,95%	9,54%
2 cuota en mora	5,25%	4,85%	4,98%	6,72%	6,64%	6,34%	7,33%	6,04%	6,97%	6,77%	7,25%	6,93%	7,30%
3 cuota en mora	1,71%	2,27%	1,84%	2,06%	1,85%	1,75%	1,42%	2,09%	1,44%	2,55%	2,01%	2,91%	2,13%
4 cuota en mora	0,43%	0,65%	0,43%	0,22%	0,22%	0,55%	0,33%	0,33%	0,88%	0,11%	0,78%	0,56%	0,56%
5 cuota en mora	0,64%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,22%	0,45%
6 y mas cuotas en mora	1,61%	1,94%	2,16%	2,06%	2,07%	1,97%	1,97%	1,98%	1,99%	1,89%	2,01%	2,01%	1,91%
Activos en liquidación	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 17,36% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,65%. Los mismos indicadores para este cierre a marzo 2023 estos indicadores son 22,45% y 2,94% respectivamente. En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago													
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6.937	38.742	14.088	4.376	30.168	10.815	6.332	29.243	27.713	14.123	25.223	15.262	21.630
Total Prepagos	6.937	38.742	14.088	4.376	30.168	10.815	6.332	29.243	27.713	14.123	25.223	15.262	21.630
Prepagos Acumulados	5.268.188	5.306.930	5.321.018	5.325.394	5.355.562	5.366.377	5.372.709	5.401.952	5.429.666	5.443.789	5.469.012	5.484.274	5.505.904

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

Prepago													
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,02%	0,13%	0,05%	0,01%	0,10%	0,04%	0,02%	0,10%	0,09%	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%
Total Prepagos	0,02%	0,13%	0,05%	0,01%	0,10%	0,04%	0,02%	0,10%	0,09%	0,05%	0,14%	0,05%	0,07%
Prepagos Acumulados	17,16%	17,28%	17,33%	17,34%	17,44%	17,48%	17,50%	17,59%	17,68%	17,73%	17,81%	17,86%	17,93%

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

Prepago	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	6	3	1	5	2	1	4	6	3	4	2	4
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	4	2	4
Prepagos Acumulados	425	428	430	434	436	438	442	447	452	454	458	460	464

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

Prepago	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%	0,29%	0,12%	0,06%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%
Total Prepagos	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%	0,29%	0,12%	0,06%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%
Prepagos Acumulados	24,78%	24,96%	25,07%	25,31%	25,42%	25,54%	25,77%	26,06%	26,36%	26,47%	26,71%	26,82%	27,06%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originación	10,39%	10,56%	10,97%	11,19%	10,04%	10,11%	9,79%	9,45%	11,01%	10,95%	9,21%	9,22%	10,05%
Plazo Transcurrido	183	199	193	193	195	200	199	198	201	210	203	202	212
Plazo Remanente	55	39	45	45	43	38	39	40	37	28	35	36	26

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

A marzo de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 17,16% y a marzo de 2023 fue de 17,93%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de activos prepagados se reservan para utilizarlos de acuerdo con lo estipulado en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

[illegible]

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

[illegible]

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

[illegible]

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo). A marzo 2022 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,43% y a marzo 2023 llega a un 0,55%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,24%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%
Relación Deuda/Garantía	25,76%	25,28%	24,80%	24,30%	23,78%	23,30%	22,79%	22,28%	21,77%	21,25%	20,73%	20,20%	19,69%
Plazo Transcurrido	193	194	195	196	197	198	199	199	200	201	202	203	204
Plazo Remanente	45	44	43	42	41	40	39	38	38	37	36	35	34

I.7.2 Análisis de los índices del activo

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

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

I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Saldo Insoluto preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	11.408.807	11.229.365	11.229.365	11.229.365	10.635.254	10.635.254	10.635.254	10.287.184	10.287.184	10.287.184	9.865.828	9.865.828	9.865.828
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	11.794.826	11.614.145	11.711.805	11.825.768	11.081.641	11.084.113	11.120.283	10.686.369	10.653.218	10.647.132	9.898.230	9.930.632	9.963.035

I.9 Relación activo y pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	64,00	63,94	63,94	63,94	63,94	63,94	63,94	63,94	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88
Razon Activos/Pasivos Preferentes	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Razón Activos/Pasivos Total	0,54	0,53	0,52	0,51	0,52	0,51	0,50	0,50	0,49	0,47	0,48	0,47	0,45
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,55	0,54	0,53	0,52	0,53	0,52	0,51	0,51	0,50	0,48	0,48	0,47	0,46
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,45	0,43	0,43	0,41	0,42	0,42	0,40	0,40	0,39	0,38	0,38	0,36	0,36

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,36 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,46 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a marzo de 2022 eran 0,45 y 0,55 respectivamente. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	129.827	124.558	125.784	120.737	124.261	124.634	118.511	114.555	117.185	119.679	111.507	97.184	111.543
Ingresos deudores morosos	44.776	41.080	41.507	41.061	46.510	45.016	45.197	42.893	44.643	52.254	44.292	37.357	58.946
Ingresos por prepago	17.952	33.489	20.852	-	35.432	11.257	6.822	23.276	31.096	14.795	18.569	19.412	28.948

I.10.2 Egresos

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	36.137	13.628	22.826	38.479	30.780	5.315	22.302	12.373	22.533	36.454	10.509	16.175	5.436
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
pago extra. pref	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	296.681	0	0	724.973	0	0	464.845	0	0	520.579	0	0

I.10.3 Análisis

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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