

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	30-09-2023	30-09-2022
11.010	Disponible		451.140	496.058
11.020	Valores negociables		134.441	158.137
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.833.369	1.928.752
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.833.369	1.928.752
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		160.627	132.580
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.579.577	2.715.527
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		2.104.342	3.927.896
13.110	Activo securitizado largo plazo		2.104.342	3.927.896
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		2.104.342	3.927.896
10.000	TOTAL ACTIVOS		4.683.919	6.643.423
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2023	30-09-2022
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		18.946	12.907
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.715	2.705
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		646	432
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		539	536
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.615	1.609
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		64.994	52.112
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		10.505	9.873
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		99.960	80.174
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		9.273.430	10.838.409
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		9.273.430	10.838.409
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(4.380.165)	(4.033.600)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(4.380.165)	(4.033.600)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(309.306)	(241.560)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(4.689.471)	(4.275.160)
20.000	TOTAL PASIVOS		4.683.919	6.643.423

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)**

		01-01-2023	01-01-2022
		30-09-2023	30-09-2022
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	148.435	222.663
35.120	Intereses por inversiones	10.270	12.931
35.130	Reajustes por activos securitizados	151.511	656.765
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	19.267	42.097
35.100	TOTAL INGRESOS	329.483	934.456
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(78.538)	(79.618)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.838)	(16.479)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.409)	(1.272)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.652)	(1.628)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.955)	(4.885)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(290.961)	(336.172)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(301.911)	(1.118.288)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(8.445)	(14.086)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(69.033)	(22.965)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(775.742)	(1.595.393)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	136.953	419.377
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(309.306)	(241.560)

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2022 han sido actualizados extracontablemente en un 5,3%.

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 30 de septiembre 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	2,9	10,7

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 \$ 36.197,53 y \$ 34.258,23 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$18.946 (M\$12.907 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2023 y 2022, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	931	1.727
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	12.577	27.773
Déficits acumulados	IPC	123.445	389.877
Totales		136.953	419.377

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	134.441	158.137
Total		134.441	158.137

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	193	162	55.991	47.066
4 o más	33	21	72.685	46.420
Totales	226	183	128.676 (a)	93.486 (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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 871 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre 2023 (914 al 30 de septiembre 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 28 meses (39 en 2022).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	%
Valor par	1.735.439	1.786.069	1.991.938	3.637.324	3.727.377	5.423.393	11,55
Aj. Tasa valorización	97.930	142.683	112.404	290.572	210.334	433.255	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.833.369	1.928.752	2.104.342	3.927.896	3.937.711	5.856.648	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	-	33.014
Activos securitizados en mora (b)	128.676	93.486
Cuenta por cobrar término de contratos (c)	4.823	-
Otros	27.128	6.080
Totales	160.627	132.580

(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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	12.611	6.594
Administración maestra (b)	6.335	6.313
Totales	18.946	12.907

- (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 30 de septiembre 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Seguro	10.505	9.873
Otros	-	-
Totales	10.505	9.873

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 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre 2023 y 2022, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de	Tasa de	Plazo interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.					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.	-	-	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	459.231	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	69.789	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.602.060	-	3.017.844	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	207.532	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.736.364	-	7.413.446	-	nacional
Obligaciones por prepago										(64.994)	(52.112)	
Total largo plazo										9.273.430	10.838.409	

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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre 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	(123.445)	-	(370.254)	-
Déficit del ejercicio	-	(309.306)	-	(229.402)
Saldo final	(4.380.165)	(309.306)	(3.830.579)	(229.402)
Saldo actualizado	-	-	(4.033.600)	(241.560)

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre 2023 y 2022, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2023	2022
Legales y notariales (a)	(32.585)	(1.585)
Otros gastos (a)	(36.448)	(21.380)
Totales	(69.033)	(22.965)

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 septiembre 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2023	2022
Otros	19.267	42.097
Totales	19.267	42.097

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 30 de septiembre 2023 y 2022, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2023	2022
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(59.115)	(60.464)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.423)	(19.154)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.955)	(4.885)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.652)	(1.628)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.409)	(1.272)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.838)	(16.479)
Totales		(105.392)	(103.882)

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 30 de septiembre 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 30 de septiembre 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	451.140	496.058
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	134.441	158.137
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.833.369	1.928.752
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	160.627	132.580
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	2.104.342	3.927.896
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	746.208	786.775
	\$REAJUSTABLES	3.937.711	5.856.648
TOTAL ACTIVOS		4.683.919	6.643.423

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	18.946	12.907
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.715	2.705
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	646	432
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	539	536
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.615	1.609
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	64.994	52.112
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	10.505	9.873
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	75.499	61.985
	\$REAJUSTABLES	24.461	18.189
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		99.960	80.174

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.602.060	4,0%	1.602.060
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.736.364	4,0%	7.736.364
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(64.994)		(64.994)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	9.273.430		9.273.430

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	459.231	4,0%	459.231
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.017.844	4,0%	3.017.844
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.413.446	4,0%	7.413.446
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(52.112)		(52.112)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	10.838.409		10.838.409

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 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2023	2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	26.638	36.272	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	424.502	459.786	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	134.441	158.137	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios 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.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Domínguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director 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 a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 2 de octubre de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$424.502.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

A juicio de la Administración entre 1 de octubre 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.

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	871
Saldo Insoluto Total	31.240.314	3.704.035
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.481	4.253
Tasa de Originacion	10,39%	10,21%
Plazo Transcurrido	19	210
Plazo Remanente	212	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	16,42%

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	871

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	31.238.468	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	5.103.852	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.628.889	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	651.556	TERMINADO	90	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10E	1.665.086	1.586.415	230	117	222	27	4,00%
BSECS-10F	4.090.321	7.660.893	565	565	222	27	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												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	4.292.086	4.101.868	3.988.135	3.882.547	3.806.605	3.566.470	3.518.762	3.397.283	3.265.452	3.117.150	3.049.244	2.835.823	2.730.814
1 cuota en mora	515.960	584.735	516.503	512.521	415.584	517.335	451.311	501.263	476.577	471.907	466.116	521.570	442.261
2 cuota en mora	408.887	329.144	369.794	334.139	364.473	332.438	331.026	288.422	296.458	314.557	263.989	275.029	283.608
3 cuota en mora	73.879	117.642	78.114	126.764	91.507	135.958	102.548	77.788	101.968	74.133	105.516	94.512	105.986
4 cuota en mora	17.411	13.864	45.645	8.217	47.202	31.709	28.379	41.881	12.850	42.677	26.243	34.786	41.591
5 cuota en mora	-	11.837	10.497	18.606	3.946	11.330	25.592	16.361	31.057	12.488	-	4.706	23.782
6 y mas cuotas en mora(1)	104.213	102.041	101.208	88.684	91.833	87.526	79.598	81.625	82.748	99.616	93.390	82.748	76.015
Activos en liquidación	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	14.972	14.972	14.972	14.972
TOTAL	5.412.436	5.261.130	5.109.897	4.971.477	4.821.149	4.682.766	4.537.216	4.404.624	4.267.110	4.132.527	4.004.497	3.849.173	3.704.057

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	79,30%	77,97%	78,05%	78,10%	78,96%	76,16%	77,55%	77,13%	76,53%	75,43%	76,15%	73,67%	73,72%
1 cuota en mora	9,53%	11,11%	10,11%	10,31%	8,62%	11,05%	9,95%	11,38%	11,17%	11,42%	11,64%	13,55%	11,94%
2 cuota en mora	7,55%	6,26%	7,24%	6,72%	7,56%	7,10%	7,30%	6,55%	6,95%	7,61%	6,59%	7,15%	7,66%
3 cuota en mora	1,36%	2,24%	1,53%	2,55%	1,90%	2,90%	2,26%	1,77%	2,39%	1,79%	2,63%	2,46%	2,86%
4 cuota en mora	0,32%	0,26%	0,89%	0,17%	0,98%	0,68%	0,63%	0,95%	0,30%	1,03%	0,66%	0,90%	1,12%
5 cuota en mora	0,00%	0,22%	0,21%	0,37%	0,08%	0,24%	0,56%	0,37%	0,73%	0,30%	0,00%	0,12%	0,64%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,93%	1,94%	1,98%	1,78%	1,90%	1,87%	1,75%	1,85%	1,94%	2,41%	2,33%	2,15%	2,05%
Activos en liquidación	0,43%	0,44%	0,45%	0,47%	0,48%	0,50%	0,51%	0,53%	0,54%	0,36%	0,37%	0,39%	0,40%
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												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Al día	731	714	710	709	710	684	696	693	683	672	673	653	645
1 cuota en mora	82	99	90	87	78	98	85	94	96	96	99	113	104
2 cuota en mora	67	55	63	61	65	62	65	59	62	67	60	60	67
3 cuota en mora	13	19	13	23	18	26	19	15	19	16	21	22	22
4 cuota en mora	3	3	8	1	7	5	5	8	3	8	7	8	10
5 cuota en mora	0	2	2	3	1	2	4	3	5	3	0	1	5
6 y mas cuotas en mora(1)	18	18	18	17	18	18	17	17	18	21	21	19	18
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
TOTAL	914	910	904	901	897	895	891	889	886	883	881	876	871

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Al día	79,98%	78,46%	78,54%	78,69%	79,15%	76,42%	78,11%	77,95%	77,09%	76,10%	76,39%	74,54%	74,05%
1 cuota en mora	8,97%	10,88%	9,96%	9,66%	8,70%	10,95%	9,54%	10,57%	10,84%	10,87%	11,24%	12,90%	11,94%
2 cuota en mora	7,33%	6,04%	6,97%	6,77%	7,25%	6,93%	7,30%	6,64%	7,00%	7,59%	6,81%	6,85%	7,69%
3 cuota en mora	1,42%	2,09%	1,44%	2,55%	2,01%	2,91%	2,13%	1,69%	2,14%	1,81%	2,38%	2,51%	2,53%
4 cuota en mora	0,33%	0,33%	0,88%	0,11%	0,78%	0,56%	0,56%	0,90%	0,34%	0,91%	0,79%	0,91%	1,15%
5 cuota en mora	0,00%	0,22%	0,22%	0,33%	0,11%	0,22%	0,45%	0,34%	0,56%	0,34%	0,00%	0,11%	0,57%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,97%	1,98%	1,99%	1,89%	2,01%	2,01%	1,91%	1,91%	2,03%	2,38%	2,38%	2,17%	2,07%
Activos en liquidación	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,23%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2022, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 20,70% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,25%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2023 estos indicadores son 26,28% y 3,82% 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	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6.443	29.754	28.198	14.370	25.664	15.529	22.008	8.796	13.140	9.520	120.298	100.939	94.050
Total Prepagos	6.443	29.754	28.198	14.370	25.664	15.529	22.008	8.796	13.140	9.520	120.298	100.939	94.050
Prepagos Acumulados	5.466.653	5.496.407	5.524.605	5.538.976	5.564.640	5.580.168	5.602.177	5.610.973	5.624.112	5.633.632	5.753.930	5.854.869	5.948.918

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

Prepago	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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%	0,10%	0,09%	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,03%	0,04%	0,03%	0,39%	0,32%	0,30%
Total Prepagos	0,02%	0,10%	0,09%	0,05%	0,08%	0,05%	0,07%	0,03%	0,04%	0,03%	0,14%	0,32%	0,30%
Prepagos Acumulados	17,50%	17,59%	17,68%	17,73%	17,81%	17,86%	17,93%	17,96%	18,00%	18,03%	18,42%	18,74%	19,04%

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

Prepago													
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	4	6	3	4	2	4	2	3	2	26	23	22
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	26	23	22
Prepagos Acumulados	443	446	448	452	454	456	460	465	470	472	498	521	543

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

Prepago													
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%	1,52%	1,34%	1,28%
Total Prepagos	0,06%	0,23%	0,35%	0,17%	0,23%	0,12%	0,23%	0,12%	0,17%	0,12%	1,52%	1,34%	1,28%
Prepagos Acumulados	25,83%	26,01%	26,12%	26,36%	26,47%	26,59%	26,82%	27,11%	27,41%	27,52%	29,04%	30,38%	31,66%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Tasa de Originación	9,79%	9,45%	11,01%	10,95%	9,21%	9,22%	10,05%	10,77%	10,32%	9,73%	11,55%	10,15%	10,42%
Plazo Transcurrido	199	198	201	210	203	202	212	217	205	210	209	205	209
Plazo Remanente	39	40	37	28	35	36	26	21	33	28	29	33	29

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

A septiembre de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 17,50% y a septiembre de 2023 fue de 19,04%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

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

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Activos en Proceso Judicial	260.786	248.667	242.891	327.229	204.073	191.623	172.061	148.784	144.819	128.349	120.298	100.939	94.050	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	23.199	14.972	14.972	14.972	14.972	
Activos Liquidados	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.629.395	2.637.623	2.637.623	2.637.623	2.637.623	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Activos en Proceso Judicial	0,83%	0,80%	0,78%	1,05%	0,65%	0,61%	0,55%	0,48%	0,46%	0,41%	0,39%	0,32%	0,30%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	
Activos Liquidados	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Activos en Proceso Judicial	44	43	43	60	38	37	34	30	30	27	26	23	22	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
Activos Liquidados	156	156	156	156	156	156	156	156	156	157	157	157	157	

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	
Activos en Proceso Judicial	2,57%	2,51%	2,51%	3,50%	2,22%	2,16%	1,98%	1,75%	1,75%	1,57%	1,52%	1,34%	1,28%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%
Activos Liquidados	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%

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 septiembre 2022 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,83% y a septiembre 2023 llego a un 0,30%, ambos indices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,23%	10,23%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,22%	10,21%	10,21%	10,21%
Relación Deuda/Garantía	22,79%	22,28%	21,77%	21,25%	20,73%	20,20%	19,69%	19,16%	18,62%	18,10%	17,57%	16,98%	16,42%
Plazo Transcurrido	199	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	39	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 18,10% 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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						
Saldo Insoluto Total	10.821.215	10.467.059	10.467.059	10.467.059	10.038.335	10.038.335	10.038.335	9.613.594	9.613.594	9.613.594	9.247.308	9.247.308	9.247.308
Valor Par Preferente	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO						
Valor Par Total	11.314.726	10.873.224	10.839.493	10.833.301	10.071.304	10.104.273	10.137.242	9.645.168	9.676.742	9.708.316	9.277.682	9.308.053	9.338.424

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-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	2,55	2,55	2,55
Razón Tasas	63,94	63,94	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,88	63,81	63,81	63,81
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	0,50	0,50	0,49	0,47	0,48	0,47	0,45	0,46	0,44	0,43	0,43	0,42	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,51	0,51	0,50	0,48	0,48	0,47	0,46	0,46	0,45	0,44	0,44	0,42	0,41
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,40	0,40	0,39	0,38	0,38	0,36	0,36	0,36	0,34	0,33	0,33	0,31	0,30

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,30 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,41 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a septiembre de 2022 eran 0,40 y 0,51 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

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	120.583	116.558	119.234	121.771	113.456	98.884	113.493	107.879	109.689	105.049	104.181	106.930	91.591
Ingresos deudores morosos	45.987	43.643	45.424	53.168	45.067	38.010	59.977	54.969	48.699	43.386	51.614	53.933	45.789
Ingresos por prepago	6.941	23.683	31.639	15.054	18.893	19.752	29.454	9.254	13.275	6.722	5.334	17.110	10.678

I.10.2 Egresos

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes EEFF	Cierre
Gastos	22.692	12.589	22.927	37.091	10.692	16.458	5.531	71.835	4.302	35.376	40.357	20.753		13.833
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	472.973	0	0	529.682	0	0	519.751	0	0	461.573	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					
Excedentes Acumulados					

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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