

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)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
11.010	Disponible		471.090	561.862
11.020	Valores negociables		150.178	140.168
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.831.673	1.929.002
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.831.673	1.929.002
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		125.907	110.184
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.578.848</b>	<b>2.741.216</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		3.730.196	5.575.768
13.110	Activo securitizado largo plazo		3.730.196	5.575.768
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	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>3.730.196</b>	<b>5.575.768</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.309.044</b>	<b>8.316.984</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2022</b>	<b>30-09-2021</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		12.257	19.231
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.569	2.574
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		410	361
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		509	511
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.528	1.532
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		49.489	144.179
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		9.376	12.926
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>76.138</b>	<b>181.314</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.292.887	11.874.660
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.292.887</b>	<b>11.874.660</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(3.830.579)	(3.389.018)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(3.830.579)	(3.389.018)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(229.402)	(349.972)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(4.059.981)</b>	<b>(3.738.990)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6.309.044</b>	<b>8.316.984</b>

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)**

		01-09-2022	01-09-2021
		30-09-2022	30-09-2021
Para el ejercicio comprendido entre			
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	211.456	305.892
35.120	Intereses por inversiones	12.280	(90)
35.130	Reajustes por activos securitizados	623.708	286.805
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	39.978	4.472
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>887.422</b>	<b>597.079</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(75.611)	(81.042)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.650)	(15.524)
35.220	Remuneración por auditoría externa	(1.208)	(1.100)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.546)	(1.537)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.639)	(4.613)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(319.252)	(368.168)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.062.002)	(425.075)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(13.377)	(41.521)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(21.808)	(130.447)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.515.093)</b>	<b>(1.069.027)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	398.269	121.976
23.200	<b>EXCEDENTES (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>	<b>(229.402)</b>	<b>(349.972)</b>

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 14,1%.

**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.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	10,7	3,5

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 \$ 34.258,23 y \$ 30.088,37 al 30 de septiembre 2022 y 2021, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

Corresponde al valor presente de los flujos que el contrato promete, actualizados a la tasa de 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 2022 y 2021. 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 2022 y 2021

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$12.257 (M\$19.231 al 30 de septiembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de 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 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022, 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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	1.640	896
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	26.375	6.476
Déficits acumulados	IPC	370.254	114.604
Totales		398.269	121.976

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2022	2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	150.178	140.168
Total		150.178	140.168

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	162	126	44.697	33.175
4 o más	21	17	44.084	34.780
Totales	183	143	88.781 (a)	67.955 (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 2022 y 2021

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 914 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2022 (974 al 30 de septiembre 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,53 % 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 39 meses (51 en 2021).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	1.696.172	1.747.205	3.454.249	5.050.287	5.150.421	6.797.492	11,53
Aj. Tasa valorización	135.501	181.797	275.947	525.481	411.448	707.278	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.831.673</b>	<b>1.929.002</b>	<b>3.730.196</b>	<b>5.575.768</b>	<b>5.561.869</b>	<b>7.504.770</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	31.352	26.495
Activos securitizados en mora (b)	88.781	67.955
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	5.774	15.734
<b>Totales</b>	<b>125.907</b>	<b>110.184</b>

(b) 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, según lo descrito en Nota 2 m).

(c) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	6.262	13.224
Administración maestra (b)	5.995	6.007
Totales	12.257	19.231

- (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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	9.376	12.926
Otros	-	-
Totales	9.376	12.926

**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 2022 y 2021

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre 2022 y 2021, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021		
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.	-	1.392.796	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10D	12.606		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	436.117	1.080.601	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10E	82.841		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.865.949	2.761.567	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10F	203.502		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	7.040.310	6.783.875	nacional	
Obligaciones por prepago										(49.489)	(144.179)	
Total largo plazo										10.292.887	11.874.660	

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 2022 y 2021

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.460.325)	-	(2.869.776)	-
Revalorización de excedentes	(370.254)	-	(100.442)	-
Déficit del ejercicio	-	(229.402)	-	(306.724)
Saldo final	(3.830.579)	(229.402)	(2.970.218)	(306.724)
Saldo actualizado	-	-	(3.389.018)	(349.972)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre 2022 y 2021, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales (a)	(1.505)	(1.585)
Otros gastos (a)	(20.303)	(128.862)
Totales	(21.808)	(130.447)

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 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	39.978	4.472
Totales	39.978	4.472

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

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

Gastos devengados		M\$	
		2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(57.421)	(62.951)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(18.190)	(18.091)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.639)	(4.613)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.546)	(1.537)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.208)	(1.100)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.650)	(15.524)
Totales		(98.654)	(103.816)

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021

**Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	471.090	561.862
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	150.178	140.168
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.831.673	1.929.002
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	125.907	110.184
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	3.730.196	5.575.768
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	747.175	812.214
	\$REAJUSTABLES	5.561.869	7.504.770
TOTAL ACTIVOS		6.309.044	8.316.984

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.257	19.231
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.569	2.574
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	361
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	509	511
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.528	1.532
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	49.489	144.179
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	9.376	12.926
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	58.865	157.105
	\$REAJUSTABLES	17.273	24.209
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		76.138	181.314

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

**c) Pasivos largo plazo**

2022										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	436.117	4,0%	436.117
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.865.949	4,0%	2.865.949
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.040.310	4,0%	7.040.310
Obligaciones por prepago								(49.489)		(49.489)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>10.292.887</b>		<b>10.292.887</b>

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.392.796	4,0%	1.392.796
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.080.601	4,0%	1.080.601
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.761.567	4,0%	2.761.567
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.783.875	4,0%	6.783.875
Obligaciones por prepago								(144.179)		(144.179)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>11.874.660</b>		<b>11.874.660</b>

**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 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	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	34.446	45.433	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	436.644	516.429	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	150.178	140.168	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de septiembre 2022 y 2021, 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**

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

**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 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de octubre de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$436.644.

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.

A juicio de la Administración entre el 24 de octubre de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 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 y C 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	914
Saldo Insoluto Total	29.566.600	5.122.469
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.384	6.135
Tasa de Originacion	10,39%	10,23%
Plazo Transcurrido	19	199
Plazo Remanente	212	39
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	22,79%

#### 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	914

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	29.564.852	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.830.410	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.541.620	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	616.648	431.859	90	35	222	39	4,00%
BSECS-10E	1.575.879	2.837.986	230	230	222	39	4,00%
BSECS-10F	3.871.180	6.971.618	565	565	222	39	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	AAA	BBB	AAA
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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	5.758.774	5.563.365	5.369.224	5.225.202	5.106.223	4.846.820	4.882.928	4.663.950	4.592.213	4.374.228	4.247.986	4.210.028	4.062.135
1 cuota en mora	487.563	527.200	521.821	558.649	523.740	631.859	463.274	519.800	496.539	526.618	543.130	460.157	488.317
2 cuota en mora	319.252	277.115	284.754	272.387	253.100	291.298	297.738	282.219	291.058	380.814	362.863	360.705	386.981
3 cuota en mora	69.955	97.191	108.838	97.088	134.464	82.357	108.256	133.333	100.034	105.070	91.161	85.611	69.921
4 cuota en mora	32.888	25.557	59.507	34.395	35.389	50.531	24.495	35.697	21.857	10.552	12.093	25.591	16.478
5 cuota en mora	10.654	19.767	8.153	30.627	8.770	23.124	39.226	14.628	10.209	5.824	5.721	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	67.283	66.187	66.427	68.208	97.156	100.240	92.600	109.763	122.062	114.080	111.819	100.685	98.629
Activos en liquidación	24.734	24.734	24.734	24.734	24.734	24.734	14.170	14.170	14.170	14.170	14.170	21.956	21.956
TOTAL	6.746.370	6.576.381	6.418.725	6.286.556	6.158.842	6.026.228	5.908.517	5.759.391	5.633.971	5.517.185	5.374.774	5.242.777	5.122.462

**Morosidad en términos Porcentuales**

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	85,36%	84,60%	83,65%	83,12%	82,91%	80,43%	82,64%	80,98%	81,51%	79,28%	79,04%	80,30%	79,30%
1 cuota en mora	7,23%	8,02%	8,13%	8,89%	8,50%	10,49%	7,84%	9,03%	8,81%	9,55%	10,11%	8,78%	9,53%
2 cuota en mora	4,73%	4,21%	4,44%	4,33%	4,11%	4,83%	5,04%	4,90%	5,17%	6,90%	6,75%	6,88%	7,55%
3 cuota en mora	1,04%	1,48%	1,70%	1,54%	2,18%	1,37%	1,83%	2,32%	1,78%	1,90%	1,70%	1,63%	1,36%
4 cuota en mora	0,49%	0,39%	0,93%	0,55%	0,57%	0,84%	0,41%	0,62%	0,39%	0,19%	0,22%	0,49%	0,32%
5 cuota en mora	0,16%	0,30%	0,13%	0,49%	0,14%	0,38%	0,66%	0,25%	0,18%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,00%	1,01%	1,03%	1,08%	1,58%	1,66%	1,57%	1,91%	2,17%	2,07%	2,08%	1,92%	1,93%
Activos en liquidación	0,37%	0,38%	0,39%	0,39%	0,40%	0,41%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,42%	0,43%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

**Morosidad sobre número de contratos**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 510

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	820	804	791	786	781	755	773	754	756	737	732	738	731
1 cuota en mora	70	74	74	79	78	92	70	81	80	83	86	80	82
2 cuota en mora	46	42	43	40	38	46	49	45	46	62	61	58	67
3 cuota en mora	10	13	17	16	20	13	16	21	17	19	17	16	13
4 cuota en mora	5	4	8	6	5	9	4	6	4	2	2	5	3
5 cuota en mora	1	3	1	4	2	3	6	2	1	1	1	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	11	11	11	11	15	16	15	18	20	19	19	18	18
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2
TOTAL	963	951	945	942	939	934	933	927	924	923	918	915	914

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	85,15%	84,54%	83,70%	83,44%	83,17%	80,84%	82,85%	81,34%	81,82%	79,85%	79,74%	80,66%	79,98%
1 cuota en mora	7,27%	7,78%	7,83%	8,39%	8,31%	9,85%	7,50%	8,74%	8,66%	8,99%	9,37%	8,74%	8,97%
2 cuota en mora	4,78%	4,42%	4,55%	4,25%	4,05%	4,93%	5,25%	4,85%	4,98%	6,72%	6,64%	6,34%	7,33%
3 cuota en mora	1,04%	1,37%	1,80%	1,70%	2,13%	1,39%	1,71%	2,27%	1,84%	2,06%	1,85%	1,75%	1,42%
4 cuota en mora	0,52%	0,42%	0,85%	0,64%	0,53%	0,96%	0,43%	0,65%	0,43%	0,22%	0,22%	0,55%	0,33%
5 cuota en mora	0,10%	0,32%	0,11%	0,42%	0,21%	0,32%	0,64%	0,22%	0,11%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	1,16%	1,16%	1,17%	1,60%	1,71%	1,61%	1,94%	2,16%	2,06%	2,07%	1,97%	1,97%
Activos en liquidación	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	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%

## I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 14,64% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,64%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2022 estos indicadores son 20,70% y 2,25% 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	39.089	60.157	48.099	22.576	17.574	21.822	6.680	37.307	13.566	4.214	29.051	10.415	6.098
Total Prepagos	39.089	60.157	48.099	22.576	17.574	21.822	6.680	37.307	13.566	4.214	29.051	10.415	6.098
Prepagos Acumulados	4.896.214	4.956.372	5.004.470	5.027.046	5.044.621	5.066.443	5.073.124	5.110.431	5.123.997	5.128.211	5.157.262	5.167.676	5.173.774

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22		ago-22
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,06%	0,07%	0,02%	0,13%	0,05%	0,01%	0,10%	0,04%	0,02%
Total Prepagos	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,06%	0,07%	0,02%	0,13%	0,05%	0,01%	0,14%	0,04%	0,02%
Prepagos Acumulados	16,56%	16,76%	16,93%	17,00%	17,06%	17,14%	17,16%	17,28%	17,33%	17,34%	17,44%	17,48%	17,50%

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

Prepago												Mes Cierre	
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22		ago-22
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	8	9	6	3	3	4	1	6	3	1	5	2	1
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	5	2	1
Prepagos Acumulados	407	410	412	416	418	420	424	429	434	436	441	443	444

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22		ago-22
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%	0,29%	0,12%	0,06%
Total Prepagos	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%	0,29%	0,12%	0,06%
Prepagos Acumulados	23,73%	23,91%	24,02%	24,26%	24,37%	24,49%	24,72%	25,01%	25,31%	25,42%	25,71%	25,83%	25,89%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Tasa de Originacion	10,73%	10,39%	9,87%	10,12%	10,73%	11,09%	10,39%	10,56%	10,97%	11,19%	10,04%	10,11%	9,79%
Plazo Transcurrido	184	189	185	188	190	200	183	199	193	193	195	200	199
Plazo Remanente	54	49	53	50	48	38	55	39	45	45	43	38	39

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

A septiembre de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 16,56% y a septiembre de 2022 fue de 17,50%. 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.



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	0,76%	0,76%	1,28%	1,34%	1,34%	1,28%	1,22%	1,75%	1,69%	1,63%	2,45%	3,09%	2,57%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,12%	0,12%
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%

### **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 2021 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,76% y a septiembre 2022 llevo a un 2,57%, 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre
Tasa Activos	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%	10,23%
Relación Deuda/Garantía	28,53%	28,14%	27,65%	27,18%	26,70%	26,25%	25,76%	25,28%	24,80%	24,30%	23,78%	23,30%	22,79%
Plazo Transcurrido	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199
Plazo Remanente	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 22,79% 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	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	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%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	10.061.147	9.932.633	9.932.633	9.932.633	10.986.375	10.986.375	10.986.375	10.813.576	10.813.576	10.813.576	10.241.464	10.241.464	10.241.464
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	11.993.423	11.515.953	11.553.651	11.591.350	11.022.457	11.058.539	11.094.622	10.849.091	10.884.606	10.920.121	10.275.100	10.308.737	10.342.374

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	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	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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos Total	0,67	0,66	0,65	0,63	0,56	0,55	0,54	0,53	0,52	0,51	0,52	0,51	0,50
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,68	0,67	0,66	0,65	0,56	0,55	0,55	0,54	0,53	0,52	0,53	0,52	0,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,59	0,57	0,55	0,54	0,47	0,45	0,45	0,43	0,43	0,41	0,42	0,42	0,40

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,40 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,51 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a septiembre de 2021 eran 0,59 y 0,68 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-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	130.461	123.793	126.459	118.751	115.415	114.225	122.120	116.353	116.900	111.490	115.217	115.915	110.221
Ingresos deudores moroso	33.324	31.921	33.957	38.071	37.202	38.971	42.118	38.374	38.576	37.916	43.125	41.867	42.035
Ingresos por prepago	34.424	49.149	50.321	40.319	6.204	22.635	16.886	31.283	19.379	-	32.854	10.469	6.344

**I.10.2 Egresos**

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	23.852	13.748	16.502	16.189	4.683	14.063	33.992	12.731	21.214	35.532	28.540	4.943	20.742
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	510.316	0	0	600.984	0	0	277.138	0	0	672.208	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 a como 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.