

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

### BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2023</b>	<b>31-03-2022</b>
11.010	Disponible		481.920	557.522
11.020	Valores negociables		166.013	99.438
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.787.770	1.947.302
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.787.770	1.947.302
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		314.902	325.309
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.750.605</b>	<b>2.929.571</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.014.077	7.567.089
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.014.077	7.567.089
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		186.011	225.135
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>6.200.088</b>	<b>7.792.224</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.950.693</b>	<b>10.721.795</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2023</b>	<b>31-03-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		25.371	13.094
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		11.709	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		410	386
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		529	528
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.587	1.585
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		69.535	101.339
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.064	16.926
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	215.425
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>124.205</b>	<b>349.283</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.552.871	11.829.249
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>10.552.871</b>	<b>11.829.249</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.656.550)	(1.357.603)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.656.550)	(1.357.603)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(69.833)	(99.134)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.726.383)</b>	<b>(1.456.737)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.950.693</b>	<b>10.721.795</b>

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

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

		<b>01/01/2023</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	111.337	134.358
35.120	Intereses por inversiones	4.264	2.357
35.130	Reajustes por activos securitizados	106.543	232.807
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	186	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>222.330</b>	<b>369.522</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(25.745)	(27.935)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(3.848)	(4.576)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(399)	(395)
35.225	Remuneración banco pagador	(534)	(540)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.604)	(1.621)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(119.474)	(135.981)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(138.894)	(285.381)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(1.424)	(7.741)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(9.858)	(9.988)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(11.703)	(37.922)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(313.483)</b>	<b>(512.080)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	21.320	43.424
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(69.833)</b>	<b>(99.134)</b>

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

### **Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

Por convenio de Securitización, Contrato de Promesa y Contrato Marco de Compraventas prometidas de fecha 28 de noviembre de 2008, y modificada con fecha 11 de junio de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

### **Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodo contable**

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

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

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

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	1	2,3

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo 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 a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 35.575,48 y \$ 31.727,74 al 31 de marzo de 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 valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por los periodos terminados al 31 de marzo de 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-13**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 25.371 (M\$ 13.094 al 31 de marzo de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par. Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

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

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	4.057	9.921
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	862	2.977
Déficit acumulados	IPC	16.401	30.526
Totales		21.320	43.424

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de marzo de 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	\$	166.013	99.438
Total		166.013	99.438

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo de 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	205	179	52.965	47.083
4 o más	38	29	95.209	63.249
Totales	243	208	148.174 (a)	110.332

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 897 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2023 (969 al 31 de marzo de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 9,99 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y al 31 de marzo de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 50 meses ( 62 al 31 de marzo de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Valor par	1.672.589	1.795.737	5.626.607	6.978.113	7.299.196	8.773.850	9,99
Aj. Tasa valorización	115.181	151.565	387.470	588.976	502.651	740.541	5,74
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.787.770	1.947.302	6.014.077	7.567.089	7.801.847	9.514.391	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 31 de marzo de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	159.248	190.436
Activos securitizados en mora (b)	148.174	110.332
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	7.480	24.541
<b>Totales</b>	<b>314.902</b>	<b>325.309</b>

(a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).

(b) Ver detalle en Nota 6.

**Nota 9 - Menor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización**

El detalle del menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización se presenta de acuerdo a la Nota 2m) y el detalle es el siguiente:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(9.858)	186.011	(9.988)	225.135
<b>Totales</b>		<b>(9.858)</b>	<b>186.011</b>	<b>(9.988)</b>	<b>225.135</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	19.146	6.881
Administración maestra (b)	6.225	6.213
Totales	25.371	13.094

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Facturas por pagar	-	-
Seguro	15.020	16.926
Otros	44	-
Totales	15.064	16.926

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF960.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de marzo de 2023 y 2022, es el siguiente:

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2023	Valor par M\$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	Tasa							
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	-	316.764	nacional
Obligaciones por prepago								-	(101.339)	
Total porción corto plazo								-	215.425	
Bonos largo plazo										
582-27-04-09	BSECS-13A	0	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.926	1.345.949	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	0	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	128	101.801	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	27.841	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.001.416	1.195.450	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	16.485	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	592.951	566.262	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	45.059	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.620.732	1.547.772	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	205.878	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	7.405.253	7.072.015	nacional
Obligaciones por prepago								(69.535)	-	
Total largo plazo								10.552.871	11.829.249	

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

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 9,25% anual y la de los bonos de 4,5%, para la serie A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2023		2022	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.640.149)	-	(1.185.949)	-
Revalorización de excedentes	(16.401)	-	(27.280)	-
Déficit del ejercicio	-	(69.833)	-	(88.592)
Saldo final	(1.656.550)	(69.833)	(1.213.229)	(88.592)
Saldo actualizado	-	-	(1.357.603)	(99.134)

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	186	-
Totales	186	-

(a) Corresponde a ingresos por venta de bienes recuperados, los que se describen en la Nota 2 m)

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de marzo de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle		M\$	M\$
		2023	2022
Legales y notariales	(a)	(574)	(2.690)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(11.129)	(35.232)
Totales		(11.703)	(37.922)

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13**

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

		M\$	M\$
		2023	2022
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(19.458)	(21.579)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.287)	(6.356)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.604)	(1.621)
Remuneración banco pagador	(4)	(534)	(540)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(399)	(395)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(3.848)	(4.576)
Totales		(32.130)	(35.067)

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

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

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

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	481.920	557.522
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	166.013	99.438
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.787.770	1.947.302
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	314.902	325.309
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.014.077	7.567.089
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	186.011	225.135
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	962.835	982.269
	\$REAJUSTABLES	7.987.858	9.739.526
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.950.693</b>	<b>10.721.795</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

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

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	25.371	13.094
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	11.709	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	386
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	529	528
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.587	1.585
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	69.535	101.339
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.064	16.926
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	(69.535)	215.425
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	84.599	118.265
	\$REAJUSTABLES	(29.929)	231.018
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>54.670</b>	<b>349.283</b>

**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-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.926	-	1.926
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	128	4,5%	128
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.001.416	4,5%	1.001.416
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	592.951	4,5%	592.951
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.620.732	4,5%	1.620.732
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.405.253	4,5%	7.405.253
Obligaciones por prepago								-69.535		-69.535
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	10.552.871		10.552.871

  

2022										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	593.189	-	543.219	4,5%	209.541	4,5%	-	4,5%	1.345.949
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	101.801	4,5%	101.801
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.195.450	4,5%	1.195.450
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	566.262	4,5%	566.262
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.547.772	4,5%	1.547.772
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.072.015	4,5%	7.072.015
<b>Total pasivo largo plazo</b>		593.189		543.219		209.541		10.483.300		11.829.249

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2023	Contable M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	165.712	43.590	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	316.208	513.932	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	166.013	99.438	Cumple

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

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda. El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

**Nota 24 - Sanciones**

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

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 31 de marzo de 2023 y 2022

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

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

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

**Nota 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de abril de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$316.208.

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

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

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

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 13**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente dándole término a este, cumplir con compromiso con las series subordinadas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). 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.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	897
Saldo Insoluto Total	26.687.160	7.260.315
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.379	10.058
Tasa de Originacion	9,25%	9,21%
Plazo Transcurrido	26	188
Plazo Remanente	207	50
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	28,36%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	897

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

#### 1.2 Emisión Patrimonio Separado

##### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	26.681.610	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.600.897	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	675.934	990.464	95	76	222	60	4,50%
BSECS-13D	320.179	338.843	45	45	222	60	4,50%
BSECS-13E	875.157	1.355.372	123	123	222	60	4,50%
BSECS-13F	3.998.684	7.076.605	562	562	222	60	4,50%

##### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Al día	6.756.175	6.674.743	6.420.414	6.381.814	6.157.333	6.115.816	5.991.978	5.862.875	5.715.130	5.575.176	5.598.691	5.302.312	5.320.135	
1 cuota en mora	965.945	875.762	1.019.166	835.241	1.005.078	888.996	891.771	1.008.280	893.798	909.950	844.135	924.998	819.837	
2 cuota en mora	555.547	599.482	536.478	555.796	522.817	634.204	632.425	497.096	625.559	716.988	657.293	589.521	683.725	
3 cuota en mora	200.112	245.364	284.995	319.290	248.424	167.774	174.640	194.029	160.232	109.928	151.765	280.050	132.554	
4 cuota en mora	71.542	55.604	52.936	62.613	75.847	68.020	68.518	70.582	81.788	85.488	41.979	75.776	84.172	
5 cuota en mora	43.936	43.046	22.875	62.399	40.414	34.686	19.602	45.750	36.394	9.570	28.425	21.061	46.035	
6 y mas cuotas en mora	151.018	140.345	168.628	136.930	148.207	168.948	183.143	172.648	195.309	173.146	152.619	170.158	173.857	
Activos en liquidación	99.247	82.658	82.658	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	77.998	
TOTAL	8.744.275	8.634.347	8.505.492	8.354.083	8.198.120	8.078.444	7.962.077	7.851.259	7.708.210	7.580.245	7.474.906	7.363.875	7.260.315	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Al día	77,26%	77,30%	75,49%	76,39%	75,11%	75,71%	75,26%	74,67%	74,14%	73,55%	74,90%	72,00%	73,28%	
1 cuota en mora	11,05%	10,14%	11,98%	10,00%	12,26%	11,00%	11,20%	12,84%	11,60%	12,00%	11,29%	12,56%	11,29%	
2 cuota en mora	6,35%	6,94%	6,31%	6,65%	6,38%	7,85%	7,94%	6,33%	8,12%	9,46%	8,79%	8,01%	9,42%	
3 cuota en mora	2,29%	2,84%	3,35%	3,82%	3,03%	2,08%	2,19%	2,47%	2,08%	1,45%	2,03%	3,80%	1,83%	
4 cuota en mora	0,82%	0,64%	0,62%	0,75%	0,93%	0,84%	0,86%	0,90%	1,06%	1,13%	0,56%	1,03%	1,16%	
5 cuota en mora	0,50%	0,50%	0,27%	0,75%	0,49%	0,43%	0,25%	0,58%	0,47%	0,13%	0,38%	0,29%	0,63%	
6 y mas cuotas en mora	1,73%	1,63%	1,98%	1,64%	1,81%	2,09%	2,30%	2,20%	2,53%	2,28%	2,04%	2,31%	2,39%	
Activos en liquidación	1,13%	0,96%	0,97%	0,93%	0,95%	0,97%	0,98%	0,99%	1,01%	1,03%	1,04%	1,06%	1,07%	
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 EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Al día	761	754	730	730	713	707	699	687	681	668	679	649	654	
1 cuota en mora	97	94	114	93	109	101	108	120	107	110	102	115	107	
2 cuota en mora	61	64	56	61	57	71	69	59	72	83	77	69	81	
3 cuota en mora	21	27	29	33	30	18	21	24	20	14	20	31	17	
4 cuota en mora	10	6	6	6	8	9	7	8	10	10	7	11	11	
5 cuota en mora	4	6	2	7	4	4	2	4	4	2	3	3	5	
6 y mas cuotas en mora	15	14	19	16	18	20	22	21	23	22	19	21	22	
Activos en liquidación	8	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
TOTAL	969	965	956	946	939	930	928	923	917	909	907	899	897	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Al día	78,53%	78,13%	76,36%	77,17%	75,93%	76,02%	75,32%	74,43%	74,26%	73,49%	74,86%	72,19%	72,91%	
1 cuota en mora	10,01%	9,74%	11,92%	9,83%	11,61%	10,86%	11,64%	13,00%	11,67%	12,10%	11,25%	12,79%	11,93%	
2 cuota en mora	6,30%	6,63%	5,86%	6,45%	6,07%	7,63%	7,44%	6,39%	7,85%	9,13%	8,49%	7,68%	9,03%	
3 cuota en mora	2,17%	2,80%	3,03%	3,49%	3,19%	1,94%	2,26%	2,60%	2,18%	1,54%	2,21%	3,45%	1,90%	
4 cuota en mora	1,03%	0,62%	0,63%	0,63%	0,85%	0,97%	0,75%	0,87%	1,09%	1,10%	0,77%	1,22%	1,23%	
5 cuota en mora	0,41%	0,62%	0,21%	0,74%	0,43%	0,43%	0,22%	0,43%	0,44%	0,22%	0,33%	0,33%	0,56%	
6 y mas cuotas en mora	1,55%	1,45%	1,99%	1,69%	1,92%	2,15%	2,37%	2,28%	2,51%	2,42%	2,09%	2,34%	2,45%	
Activos en liquidación	0,83%	0,73%	0,73%	0,63%	0,64%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A marzo de 2022, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 22,74% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,05%. A marzo de 2023 la mora total era de 26,72% y la de 4 y más de 4,19%. La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	26.361	14.017	32.694	45.181	37.995	24.974	1.210	15.796	29.172	32.836	10.317	15.724	8.752	
Total Prepagos	26.361	14.017	32.694	45.181	37.995	24.974	1.210	15.796	29.172	32.836	10.317	15.724	8.752	
Prepagos Acumulados	3.802.161	3.816.177	3.848.871	3.894.052	3.932.047	3.957.021	3.958.230	3.974.026	4.003.198	4.036.034	4.046.351	4.062.075	4.070.827	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
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	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	
Total Prepagos	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	
Prepagos Acumulados	14,43%	14,49%	14,61%	14,78%	14,93%	15,02%	15,03%	15,09%	15,20%	15,32%	15,36%	15,42%	15,45%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6	2	5	5	5	5	1	4	5	5	1	3	1	
Total Prepagos	6	2	5	5	5	5	1	4	5	5	1	3	1	
Prepagos Acumulados	331	333	338	343	348	353	354	358	363	368	369	372	373	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
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	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	
Total Prepagos	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	
Prepagos Acumulados	22,62%	22,76%	23,10%	23,44%	23,79%	24,13%	24,20%	24,47%	24,81%	25,15%	25,22%	25,43%	25,50%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Tasa de Originación	10,42%	9,92%	9,45%	9,22%	8,86%	9,60%	12,11%	10,32%	9,41%	9,95%	8,49%	9,10%	8,39%	
Plazo Transcurrido	179	176	178	179	175	177	168	179	185	182	173	186	182	
Plazo Remanente	56	62	60	59	63	60	10	58	51	56	65	51	56	

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

A marzo de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 14,43% y a marzo de 2022 llega a un 15,45%.

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

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

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

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

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23		
Activos en Proceso Judicial	1,71%	2,32%	2,19%	2,05%	3,01%	4,44%	3,69%	3,76%	3,76%	4,99%	3,28%	3,28%	3,08%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,55%	0,48%	0,48%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	
Activos Liquidados	6,84%	6,90%	6,90%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	

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

Los activos en proceso judicial están en 0,89% al cierre de marzo de 2022 y 1,34% a marzo de 2023, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,22%	9,22%	9,21%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%
Relación Deuda/Garantía	32,13%	31,77%	31,57%	31,32%	30,94%	30,70%	30,40%	30,06%	29,67%	29,36%	28,98%	28,77%	28,36%	
Plazo Transcurrido	176	177	178	179	180	181	182	183	183	184	185	187	188	
Plazo Remanente	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 28,36% y a marzo de 2022 terminó en 32,13%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	1.647.872	1.180.699	1.180.699	1.180.699	701.257	701.257	701.257	174.455	174.455	174.455	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	
Saldo Insoluto Total	12.037.516	11.655.845	11.655.845	11.655.845	11.262.465	11.262.465	11.262.465	10.820.150	10.820.150	10.820.150	9.761.284	9.761.284	9.761.284	
Valor Par Preferente	1.705.657	1.221.662	1.232.425	1.244.909	730.992	731.447	734.125	181.304	180.812	180.779	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	
Valor Par Total	12.459.725	12.060.126	12.166.397	12.289.659	11.739.924	11.747.237	11.790.250	11.244.567	11.214.164	11.212.207	10.542.865	10.581.607	10.620.349	

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	5,31	7,31	7,20	7,08	11,69	11,52	11,35	45,00	44,18	43,45	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos Total	0,73	0,74	0,73	0,72	0,73	0,72	0,71	0,73	0,71	0,70	0,77	0,75	0,74
Razón Activos/Pasivos Ajustado	5,37	7,38	7,29	7,21	11,85	11,73	11,57	45,11	44,46	43,86	0,77	0,76	0,75
Razón Activos sin Mora/Pasivo	4,16	5,72	5,52	5,54	8,94	8,93	8,76	33,71	33,04	32,37	0,58	0,55	0,55

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,55 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,75. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	116.628	112.286	114.431	108.898	110.195	108.451	108.654	103.657	100.440	105.579	97.974	88.967	99.273
Ingresos deudores morosos	59.360	48.609	45.894	46.811	52.179	50.097	48.725	45.523	49.474	53.852	51.607	42.304	56.561
Ingresos por prepago	38.413	14.316	23.197	42.398	56.504	34.313	1.331	16.301	30.256	23.662	20.759	6.656	17.940

### I.10.2 Egresos

	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	50.987	13.629	26.692	28.739	32.973	6.349	23.461	13.234	23.731	35.386	6.195	22.356	6.145
pago ordinario capital	-	64.372	-	-	49.043	-	-	30.650	-	-	173.750	-	-
pago ordinario interes	-	18.537	-	-	13.433	-	-	7.964	-	-	1.919	-	-
pago extra. pref	-	410.557	-	-	444.159	-	-	510.053	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	1.134	-	-	825	-	-	494	-	-	128	-	-
capital subord.	-	28.813	-	-	29.875	-	-	32.732	-	-	11.563	-	-
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246.615	-	-

### I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

Los ingresos del patrimonio están conforme al ingreso teórico considerando una morosidad normal.

## I. 11 Comportamiento de excedentes

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.