

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>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
11.010	Disponible		602.072	664.147
11.020	Valores negociables		79.463	98.674
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.752.540	1.973.808
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.752.540	1.973.808
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		293.948	356.757
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.728.023</b>	<b>3.093.386</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.549.501	8.146.082
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.549.501	8.146.082
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		198.828	236.551
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>6.748.329</b>	<b>8.382.633</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.476.352</b>	<b>11.476.019</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		12.353	19.890
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.138	6.150
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		410	361
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		509	510
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.528	1.532
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		137.643	198.156
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		13.609	20.836
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		406.334	279.519
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>577.524</b>	<b>526.954</b>
22.010	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		10.421.498	12.205.190
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>10.421.498</b>	<b>12.205.190</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.312.848)	(1.038.995)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.312.848)	(1.038.995)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(209.822)	(217.130)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.522.670)</b>	<b>(1.256.125)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.476.352</b>	<b>11.476.019</b>

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

		<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>	
		<b>01/01/2022</b>	<b>01/01/2021</b>
		<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	398.472	467.814
35.120	Intereses por inversiones	8.765	-69
35.130	Reajustes por activos securitizados	945.804	383.381
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	32.526	4.669
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.385.567</b>	<b>855.795</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(82.462)	(84.574)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(15.646)	(12.910)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.279)	(1.120)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.631)	(1.567)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.895)	(4.700)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(397.119)	(440.250)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.179.732)	(453.445)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(219)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(17.728)	(41.366)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(31.358)	(29.312)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(68.184)	(62.734)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.800.034)</b>	<b>(1.132.197)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	204.645	59.272
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(209.822)</b>	<b>(217.130)</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 30 de septiembre de 2022 y 2021

**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 30 de septiembre de 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2021 han sido actualizados extracontable 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 déficits 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-13**

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 a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 34.258,23 y \$ 30.088,37 al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre 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 30 de septiembre de 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-13**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 12.353 (M\$ 19.890 al 30 de septiembre de 2021), 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 30 de septiembre de 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 30 de septiembre de 2022 y 2021

**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 30 de septiembre de 2022, 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 30 de septiembre de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	41.721	15.308
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	36.028	7.599
Déficit acumulados	IPC	126.896	36.365
Totales		204.645	59.272

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2022	Total M\$ 2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	79.463	98.674
Total		79.463	98.674

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

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

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2022	2021	2022	2021
1 a 3	198	155	50.142	38.744
4 o más	31	22	75.670	56.681
Totales	229	177	125.812 (a)	95.425

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 928 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2022 (1.051 al 30 de septiembre de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 10,01 % 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 30 de septiembre de 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 56 meses ( 71 al 30 de septiembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	1.627.267	1.807.622	6.081.338	7.460.217	7.708.605	9.267.839	10,01
Aj. Tasa valorización	125.273	166.186	468.163	685.865	593.436	852.051	5,74
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.752.540	1.973.808	6.549.501	8.146.082	8.302.041	10.119.890	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	153.352	172.412
Activos securitizados en mora (b)	125.812	95.425
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	14.784	88.920
<b>Totales</b>	<b>293.948</b>	<b>356.757</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	2022		2021	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(31.358)	198.828	(29.312)	236.551
<b>Totales</b>		<b>(31.358)</b>	<b>198.828</b>	<b>(29.312)</b>	<b>236.551</b>



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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	6.358	13.883
Administración maestra (b)	5.995	6.007
Totales	12.353	19.890

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	13.609	17.553
Otros	-	3.283
Totales	13.609	20.836

**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-13<sup>a</sup> 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 30 de septiembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
								M\$ 2022	M\$ 2021	
582-27-04-09	BSECS-13A	19.712	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	543.977	477.675	nacional
Obligaciones por prepago								(137.643)	(198.156)	
Total porción corto plazo								406.334	279.519	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	19.712	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	138.794	2.220.071	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	1.223	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	42.361	164.979	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	34.044	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	1.179.192	1.130.805	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	16.126	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	558.561	535.655	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	44.078	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	1.526.743	1.464.097	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	201.397	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	trim.	6.975.847	6.689.583	nacional
Total largo plazo								10.421.498	12.205.190	

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

RUBRO	2022		2021	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.185.952)	-	(879.808)	-
Revalorización de excedentes	(126.896)	-	(30.793)	-
Déficit del ejercicio	-	(209.822)	-	(190.298)
Saldo final	(1.312.848)	(209.822)	(910.601)	(190.298)
Saldo actualizado	-	-	(1.038.995)	(217.130)

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	32.526	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	4.669
<b>Totales</b>	<b>32.526</b>	<b>4.669</b>

(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 30 de septiembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle		M\$	M\$
		2022	2021
Legales y notariales	(a)	(3.940)	(2.119)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(64.244)	(60.615)
<b>Totales</b>		<b>(68.184)</b>	<b>(62.734)</b>

(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 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

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

		M\$	M\$
		2022	2021
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(63.270)	(66.141)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.192)	(18.433)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.895)	(4.700)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.631)	(1.567)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.279)	(1.120)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(15.646)	(12.910)
Totales		(105.913)	(104.871)

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 Spa	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 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 30 de septiembre de 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	602.072	664.147
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.463	98.674
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.752.540	1.973.808
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	293.948	356.757
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.549.501	8.146.082
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	198.828	236.551
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	975.483	1.119.578
	\$REAJUSTABLES	8.500.869	10.356.441
TOTAL ACTIVOS		9.476.352	11.476.019

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.353	19.890
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.138	6.150
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	361
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	509	510
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.528	1.532
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	137.643	198.156
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	13.609	20.836
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	406.334	279.519
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	151.252	218.992
	\$REAJUSTABLES	426.272	307.962
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		577.524	526.954

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-13A	\$REAJUSTABLES	68.405	-	62.632	4,5%	7.757	4,5%	-	4,5%	138.794
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	42.361	4,5%	42.361
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.179.192	4,5%	1.179.192
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	558.561	4,5%	558.561
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.526.743	4,5%	1.526.743
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.975.847	4,5%	6.975.847
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
Total pasivo largo plazo		68.405		62.632		7.757		10.282.704		10.421.498

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-13A	\$REAJUSTABLES	894.531	4,5%	819.166	4,5%	506.374	4,5%	-	-	2.220.071
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	164.979	4,5%	164.979
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.130.805	4,5%	1.130.805
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	535.655	4,5%	535.655
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.464.097	4,5%	1.464.097
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.689.583	4,5%	6.689.583
Total pasivo largo plazo		894.531		819.166		506.374		9.985.119		12.205.190

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

**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\$ 2022	Contable M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	55.480	96.239	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	546.592	567.908	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	79.463	98.674	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 30 de septiembre de 2022 y 2021, 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 30 de septiembre de 2022 y 2021

**Nota 26 - 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 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 octubre de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$546.592.

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 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 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. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. 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 y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo con el contrato de emisión.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor o en la industria hipotecaria, además cabe recordar que en los últimos períodos se han pagado los intereses, capital extraordinario de la serie preferente y parte del capital de la serie B subordinada según lo establece el contrato de emisión. Lo anterior, sin embargo, debe tener en cuenta que la vida de este patrimonio es aún corta en comparación con los años que le restan hasta su extinción.

## 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	928
Saldo Insoluto Total	25.699.017	7.667.266
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.625	10.188
Tasa de Originacion	9,25%	9,22%
Plazo Transcurrido	26	182
Plazo Remanente	207	56
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	30,40%

## 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	928

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	25.693.673	675.291	1500	1500	222	66	4,50%
BSECS-13B	1.541.620	41.890	225	225	222	66	4,50%
BSECS-13C	650.906	1.166.286	95	95	222	66	4,50%
BSECS-13D	308.324	552.451	45	45	222	66	4,50%
BSECS-13E	842.752	1.510.033	123	123	222	66	4,50%
BSECS-13F	3.850.625	6.899.500	562	562	222	66	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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
	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	7.562.333	7.186.075	7.074.770	6.888.953	6.912.900	6.526.330	6.506.015	6.427.598	6.182.686	6.145.515	5.929.346	5.889.367	5.770.114	
1 cuota en mora	803.561	996.538	945.493	980.128	800.581	975.229	930.179	843.335	981.430	804.315	967.864	856.079	858.751	
2 cuota en mora	425.282	373.483	420.760	397.293	514.250	482.733	534.977	577.285	516.614	535.216	503.459	610.721	609.009	
3 cuota en mora	184.481	227.886	199.383	267.557	199.691	233.024	192.703	236.279	274.443	307.468	239.225	161.562	168.174	
4 cuota en mora	54.197	97.739	85.783	79.376	65.707	110.962	68.893	53.546	50.976	60.294	73.039	65.502	65.981	
5 cuota en mora	19.082	33.744	55.396	49.400	41.315	68.242	42.309	41.452	22.028	60.089	38.917	33.402	18.876	
6 y mas cuotas en mora(1)	149.195	123.124	124.118	121.411	139.842	141.658	145.426	135.149	162.384	131.860	142.720	162.692	176.361	
Activos en liquidación	91.085	91.085	91.085	95.572	95.572	95.572	95.572	79.597	79.597	75.110	75.110	75.110	75.110	
TOTAL	9.198.129	9.038.589	8.905.701	8.784.118	8.674.287	8.538.179	8.420.502	8.314.644	8.190.560	8.044.757	7.894.569	7.779.325	7.667.266	

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	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	82,22%	79,50%	79,44%	78,43%	79,69%	76,44%	77,26%	77,30%	75,49%	76,39%	75,11%	75,71%	75,26%	
1 cuota en mora	8,74%	11,03%	10,62%	11,16%	9,23%	11,42%	11,05%	10,14%	11,98%	10,00%	12,26%	11,00%	11,20%	
2 cuota en mora	4,62%	4,13%	4,72%	4,52%	5,93%	5,65%	6,35%	6,94%	6,31%	6,65%	6,38%	7,85%	7,94%	
3 cuota en mora	2,01%	2,52%	2,24%	3,05%	2,30%	2,73%	2,29%	2,84%	3,35%	3,82%	3,03%	2,08%	2,19%	
4 cuota en mora	0,59%	1,08%	0,96%	0,90%	0,76%	1,30%	0,82%	0,64%	0,62%	0,75%	0,93%	0,84%	0,86%	
5 cuota en mora	0,21%	0,37%	0,62%	0,56%	0,48%	0,80%	0,50%	0,50%	0,27%	0,75%	0,49%	0,43%	0,25%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,62%	1,36%	1,39%	1,38%	1,61%	1,66%	1,73%	1,63%	1,98%	1,64%	1,81%	2,09%	2,30%	
Activos en liquidación	0,99%	1,01%	1,02%	1,09%	1,10%	1,12%	1,13%	0,96%	0,97%	0,93%	0,95%	0,97%	0,98%	
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° 582

Morosidad	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	
Al día	834	808	804	792	798	752	761	754	730	730	713	707	699
1 cuota en mora	89	99	100	106	87	110	97	94	114	93	109	101	108
2 cuota en mora	47	44	46	43	56	53	61	64	56	61	57	71	69
3 cuota en mora	19	26	22	28	21	26	21	27	29	33	30	18	21
4 cuota en mora	5	11	9	8	8	12	10	6	6	6	8	9	7
5 cuota en mora	2	3	6	6	4	8	4	6	2	7	4	4	2
6 y mas cuotas en mora(1)	15	13	13	12	15	15	15	14	19	16	18	20	22
Activos en liquidación	7	7	7	8	8	8	8	7	7	6	6	6	6
TOTAL	1.011	1.004	1.000	995	989	976	969	965	956	946	939	930	928

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												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	82,49%	80,48%	80,40%	79,60%	80,69%	77,05%	78,53%	78,13%	76,36%	77,17%	75,93%	76,02%	75,32%
1 cuota en mora	8,80%	9,86%	10,00%	10,65%	8,80%	11,27%	10,01%	9,74%	11,92%	9,83%	11,61%	10,86%	11,64%
2 cuota en mora	4,65%	4,38%	4,60%	4,32%	5,66%	5,43%	6,30%	6,63%	5,86%	6,45%	6,07%	7,63%	7,44%
3 cuota en mora	1,88%	2,59%	2,20%	2,81%	2,12%	2,66%	2,17%	2,80%	3,03%	3,49%	3,19%	1,94%	2,26%
4 cuota en mora	0,49%	1,10%	0,90%	0,80%	0,81%	1,23%	1,03%	0,62%	0,63%	0,63%	0,85%	0,97%	0,75%
5 cuota en mora	0,20%	0,30%	0,60%	0,60%	0,40%	0,82%	0,41%	0,62%	0,21%	0,74%	0,43%	0,43%	0,22%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,48%	1,29%	1,30%	1,21%	1,52%	1,54%	1,55%	1,45%	1,99%	1,69%	1,92%	2,15%	2,37%
Activos en liquidación	0,69%	0,70%	0,70%	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%	0,73%	0,73%	0,63%	0,64%	0,65%	0,65%
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 a saldo insoluto asciende a un 17,78% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,42%. A septiembre de 2022 la mora total era de 24,74% y la de 4 y más de 3,41%.

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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	48.612	65.742	19.287	23.535	15.896	36.862	25.385	13.498	31.483	43.508	36.588	24.049	1.165
Total Prepagos	48.612	65.742	19.287	23.535	15.896	36.862	25.385	13.498	31.483	43.508	36.588	24.049	1.165
Prepagos Acumulados	3.474.671	3.540.413	3.559.700	3.583.235	3.599.131	3.635.993	3.661.378	3.674.876	3.706.359	3.749.867	3.786.455	3.810.504	3.811.669

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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
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	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%
Total Prepagos	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%
Prepagos Acumulados	13,70%	13,96%	14,03%	14,13%	14,19%	14,33%	14,43%	14,49%	14,61%	14,78%	14,93%	15,02%	15,03%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	8	6	3	4	3	9	6	2	5	5	5	5	1
Total Prepagos	8	6	3	4	3	9	6	2	5	5	5	5	1
Prepagos Acumulados	300	306	309	313	316	325	331	333	338	343	348	353	354

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

Prepago	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	
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	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%
Total Prepagos	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%
Prepagos Acumulados	20,51%	20,92%	21,12%	21,39%	21,60%	22,21%	22,62%	22,76%	23,10%	23,44%	23,79%	24,13%	24,20%

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

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	9,14%	8,07%	9,09%	9,65%	10,31%	9,88%	10,42%	9,92%	9,45%	9,22%	8,86%	9,60%	12,11%
Plazo Transcurrido	162	162	170	166	174	171	179	176	178	179	175	177	168
Plazo Remanente	70	74	61	70	54	59	56	62	60	59	63	60	10

**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 13,70% y a septiembre de 2022 llega a un 15,03%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo con lo establecido en el contrato de emisión.

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

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes 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	
Activos en Proceso Judicial	197.480	190.832	258.907	266.869	257.891	237.638	228.906	304.133	278.573	253.595	371.605	529.201	439.207
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	91.085	91.085	91.085	95.572	95.572	95.572	95.572	79.597	79.597	75.110	75.110	75.110	75.110
Activos Liquidados	1.624.405	1.624.405	1.624.405	1.624.405	1.624.405	1.624.405	1.624.405	1.640.381	1.640.381	1.644.868	1.644.868	1.644.868	1.644.868

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

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	0,77%	0,74%	1,01%	1,04%	1,00%	0,92%	0,89%	1,18%	1,08%	0,99%	1,45%	2,06%	1,71%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,35%	0,35%	0,35%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,31%	0,31%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%
Activos Liquidados	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,38%	6,38%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%

### **I.6.2 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	20	19	28	29	28	26	25	34	32	30	44	65	54
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7	7	7	8	8	8	8	7	7	6	6	6	6
Activos Liquidados	100	100	100	100	100	100	100	101	101	102	102	102	102

### **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	1,37%	1,30%	1,91%	1,98%	1,91%	1,78%	1,71%	2,32%	2,19%	2,05%	3,01%	4,44%	3,69%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%
Activos Liquidados	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,90%	6,90%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%

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

Los activos en proceso judicial están en 0,77% al cierre de septiembre de 2021 y 1,71% a septiembre de 2022, 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**

	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	9,22%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,21%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%
Relación Deuda/Garantía	33,88%	33,55%	33,20%	32,86%	32,60%	32,45%	32,13%	31,77%	31,57%	31,32%	30,94%	30,70%	30,40%
Plazo Transcurrido	170	171	171	172	174	175	176	177	178	179	180	181	182
Plazo Remanente	68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 30,40% y a septiembre de 2021 terminó en 33,88%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

	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 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%
Sakio Insoluto preferente	2.662.594	2.142.477	2.142.477	2.142.477	1.586.857	1.586.857	1.586.857	1.136.981	1.136.981	1.136.981	675.291	675.291	675.291	675.291
Sakio Insoluto Total	12.517.565	12.089.492	12.089.492	12.089.492	11.591.804	11.591.804	11.591.804	11.224.265	11.224.265	11.224.265	10.845.450	10.845.450	10.845.450	10.845.450
Valor Par Preferente	2.692.039	2.150.375	2.158.275	2.166.175	1.592.694	1.598.547	1.604.400	1.141.188	1.145.379	1.149.571	677.789	680.279	682.770	682.770
Valor Par Total	12.656.044	12.134.077	12.178.664	12.223.251	11.634.540	11.677.295	11.720.049	11.265.694	11.307.091	11.348.487	10.885.472	10.925.473	10.965.474	10.965.474

## 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
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	3,45	4,22	4,16	4,10	5,47	5,38	5,31	7,31	7,20	7,08	11,69	11,52	11,35
Razón Activos/Pasivos Total	0,73	0,75	0,74	0,73	0,75	0,74	0,73	0,74	0,73	0,72	0,73	0,72	0,71
Razón Activos/Pasivos Ajustado	3,53	4,27	4,23	4,18	5,48	5,42	5,37	7,37	7,28	7,20	11,85	11,72	11,56
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,91	3,41	3,38	3,30	4,37	4,15	4,16	5,71	5,52	5,53	8,94	8,92	8,75

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 3,45 al cierre de septiembre de 2021 y al cierre de septiembre de 2022 llega a 11,35. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 8,75 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 11,56. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## 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	120.514	115.865	116.248	113.462	107.946	105.528	109.705	104.889	106.349	100.558	102.174	100.864	101.053
Ingresos deudores morosos	41.048	40.516	40.924	39.048	41.818	41.649	55.837	45.407	42.653	43.227	48.381	46.592	45.317
Ingresos por prepago	54.959	63.761	45.981	19.681	5.978	41.906	36.132	13.373	21.559	39.151	52.392	31.913	1.238

### 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
Gastos	24.361	14.725	17.721	17.091	5.434	14.493	47.960	12.731	24.806	26.539	30.573	5.905	21.820
pago ordinario capital	-	92.144	-	-	77.900	-	-	60.132	-	-	45.474	-	-
pago ordinario interes	-	29.176	-	-	23.543	-	-	17.316	-	-	12.455	-	-
pago extra. pref	-	423.040	-	-	474.055	-	-	383.513	-	-	411.833	-	-
intereses subord.	-	1.784	-	-	1.623	-	-	1.060	-	-	765	-	-

## 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.



Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.