

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	01/01/2022	01/01/2021
			30/09/2022	30/09/2021
11.010	Disponible		73.146	130.818
11.020	Valores negociables		84.386	84.301
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		148.210	311.780
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		148.210	315.714
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(3.934)
11.200	Otros activos circulantes		30.121	45.456
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		335.863	572.355
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		449.361	582.151
13.110	Activo securitizado largo plazo		449.361	582.151
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		449.361	582.151
10.000	TOTAL ACTIVOS		785.224	1.154.506
PASIVOS		Antecedentes al	30/09/2022	30/09/2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.452	3.494
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		16.415	13.732
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		410	361
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		510	511
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.529	1.532
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	43.465
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.906	1.955
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		24.222	65.050
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.705.686	1.874.669
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		1.705.686	1.874.669
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(816.397)	(633.883)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(816.397)	(633.883)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(128.287)	(151.330)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(944.684)	(785.213)
20.000	TOTAL PASIVOS		785.224	1.154.506

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT.: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01/01/2022	01/01/2021
INGRESOS		30/09/2022	30/09/2021
35.110	Intereses por activos securitizados	24.840	32.846
35.120	Intereses por inversiones	3.895	(57)
35.130	Reajustes por activos securitizados	73.620	35.208
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	14.802	-
35.100	TOTAL INGRESOS	117.157	67.997
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(18.241)	(19.045)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.926)	(15.383)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.279)	(1.086)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.631)	(1.520)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.898)	(4.559)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(100.547)	(104.794)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(181.254)	(65.523)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	4.346	(3.943)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(21.457)	(12.651)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(4.945)	(13.412)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(346.832)	(241.916)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	101.388	22.589
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(128.287)	(151.330)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Álvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 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 extracontablemente en un 14,1%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2022	2021
	%	%
Variación Índice de Precios al Consumidor	10,7	3,5

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales 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 de cada periodo.

g) Activos securitizados

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$ 0 y M\$ (3.934) por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Contables Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.426 (M\$ 3.432 al 30 de septiembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre 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) Bienes recuperados

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2022, no se han registrado 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	307	366
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	22.170	715
Excedentes (Déficit) acumuladc	IPC	78.911	21.508
Totales		101.388	22.589

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	\$	84.386	84.301
Total		84.386	84.301

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	6	10	688	2.141
4 o más	2	4	16.439	43.314
Totales	8	14	17127 (a)	45.455

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 127 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 30 de septiembre de 2022 (174 al 30 de septiembre de 2021) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,50 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96 % anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 77 meses (74 en 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	141.505	301.474	429.032	555.893	570.537	857.367	8,50
Aj. Tasa valorización	6.705	14.240	20.329	26.258	27.034	40.498	7,96
Prov. Activos securitizados	-	(3.934)	-	-	-	(3.934)	
Totales	148.210	311.780	449.361	582.151	597.571	893.931	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Activos securitizados en mora (a)	17.127	45.455
Otros	12.994	1
Totales	30.121	45.456

(a) Ver detalle en Nota 6.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	26	62
Administración maestra (b)	3.426	3.432
Totales	3.452	3.494

- (a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.
- (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 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Banco Custodio	1.599	1.602
Facturas por pagar	-	-
Otros	307	353
Totales	1.906	1.955

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2022	M\$ 2021	
341-09-09-03	BSECS-5A	-	UF	7,5%	01/07/2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total porción corto plazo								-	-	
Bonos largo plazo										
341-09-09-03	BSECS-5A1	-	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	-	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	48.897	UF	7,5%	01/07/2027	Trim	Trim	1.705.686	1.918.135	nacional
Obligaciones por prepago								-	(43.466)	nacional
Total largo plazo								1.705.686	1.874.669	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 13 - 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\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(737.486)	-	(536.765)	-
Revalorización de excedentes	(78.911)	-	(18.786)	-
Déficit del ejercicio	-	(128.287)	-	(132.630)
Saldo final	(816.397)	(128.287)	(555.551)	(132.630)
Saldo actualizado	-	-	(633.883)	(151.330)

Nota 14 - 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-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2022	2021
Legales y notariales	(a) (2.728)	(11.197)
Banco Custodio	(a) (2.129)	(2.168)
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (88)	(47)
Totales	(4.945)	(13.412)

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

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	3.413	-
Bienes recuperados	11.389	-
Otros	-	-
Totales	14.802	-

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5

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)	(7.274)	(8.828)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.967)	(10.217)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.898)	(4.559)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.631)	(1.520)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.279)	(1.086)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.926)	(15.383)
Totales		(42.975)	(41.593)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos 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) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

Nota 17 - 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.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 18 - Retiro de Excedentes

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activo

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	73.146	130.818
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	84.386	84.301
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	148.210	315.714
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(3.934)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	30.121	45.456
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	449.361	582.151
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	187.653	256.641
	\$REAJUSTABLES	597.571	897.865
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		<u>785.224</u>	<u>1.154.506</u>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.452	3.494
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	16.415	13.732
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	410	361
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	510	511
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.529	1.532
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	43.465
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	1.906	1.955
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	1.906	45.420
	\$REAJUSTABLES	22.316	19.630
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		24.222	65.050

c) Pasivos largo plazo

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.705.686	7,5%	1.705.686
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
Total pasivo largo plazo		-		-		-		1.705.686		1.705.686

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-	7,5%	-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.918.135	7,5%	1.918.135
Obligaciones por prepago		-		-		-		(43.466)		(43.466)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		1.874.669		1.874.669

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato 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 clasificada en AAfm 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.

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2022	M\$ 2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	18.933	29.818	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	54.213	101.000	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	84.386	84.301	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de octubre de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$54.213.

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 5

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con los de la serie B subordinada, con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los Bonos C subordinados.

1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	127
Saldo Insoluto Total	10.960.064	573.551
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	32.940	8.653
Tasa de Originacion	9,03%	8,72%
Plazo Transcurrido	16	241
Plazo Remanente	240	77
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	16,20%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	127
Administrador Primario: Penta Hipotecario 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-5A	10.962.634	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	205.549	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	520.725	1.675.113	76	63	285	57	7,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

Securizadora Security S.A.
Registro N° 341

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-5C (Subordinada)	C	C	C	C

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	821.855	793.832	763.856	658.820	580.985	540.218	670.468	638.299	626.686	593.729	588.659	575.470	544.980
1 cuota en mora	16.821	16.615	21.685	106.577	154.162	171.051	22.782	17.849	11.716	26.310	14.251	11.339	27.270
2 cuota en mora	5.070	6.441	4.933	4.317	18.157	1.713	514	-	-	754	651	-	-
3 cuota en mora	-	206	4.317	4.180	-	822	-	206	-	-	-	548	-
4 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	445
5 cuota en mora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	14.594	14.183	13.738	13.292	12.847	12.401	11.956	11.477	2.090	1.679	1.165	993	856
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	858.340	831.276	808.528	787.186	766.151	726.206	705.720	667.830	640.492	622.472	604.726	588.351	573.551

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	95,75%	95,50%	94,47%	83,69%	75,83%	74,39%	95,00%	95,58%	97,84%	95,38%	97,34%	97,81%	95,02%
1 cuota en mora	1,96%	2,00%	2,68%	13,54%	20,12%	23,55%	3,23%	2,67%	1,83%	4,23%	2,36%	1,93%	4,75%
2 cuota en mora	0,59%	0,77%	0,61%	0,55%	2,37%	0,24%	0,07%	0,00%	0,00%	0,12%	0,11%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,02%	0,53%	0,53%	0,00%	0,11%	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,70%	1,71%	1,70%	1,69%	1,68%	1,71%	1,69%	1,72%	0,33%	0,27%	0,19%	0,17%	0,15%
Activos en liquidación	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%
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° 341

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	156	157	148	131	127	114	146	138	137	131	131	124	119
1 cuota en mora	8	4	10	26	27	39	4	7	6	9	5	4	6
2 cuota en mora	2	2	3	3	5	2	1	0	0	1	1	0	0
3 cuota en mora	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0
4 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
5 cuota en mora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	1	1
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
TOTAL	170	168	166	165	163	160	155	150	146	144	140	130	127

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Al día	91,76%	93,45%	89,16%	79,39%	77,91%	71,25%	94,19%	92,00%	93,84%	90,97%	93,57%	95,38%	93,70%
1 cuota en mora	4,71%	2,38%	6,02%	15,76%	16,56%	24,38%	2,58%	4,67%	4,11%	6,25%	3,57%	3,08%	4,72%
2 cuota en mora	1,18%	1,19%	1,81%	1,82%	3,07%	1,25%	0,65%	0,00%	0,00%	0,69%	0,71%	0,00%	0,00%
3 cuota en mora	0,00%	0,60%	0,60%	0,61%	0,00%	0,63%	0,00%	0,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,77%	0,00%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,79%
5 cuota en mora	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%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,35%	2,38%	2,41%	2,42%	2,45%	2,50%	2,58%	2,67%	2,05%	2,08%	2,14%	0,77%	0,79%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,77%	0,79%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2021, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 4,25 % y los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,70%. Estos mismos indicadores a septiembre de 2022, alcanzaban un 4,98% para la morosidad total y un 0,23% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

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	5.550	5.687	1.405	-	-	19.287	-	18.191	-	-	-	-	-
Total Prepagos	5.550	5.687	1.405	-	-	19.287	-	18.191	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulado	4.028.621	4.034.307	4.035.712	4.035.712	4.035.712	4.054.999	4.054.999	4.073.191	4.073.191	4.073.191	4.073.191	4.073.191	4.073.191

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 341

Prepago	Saldo Insoluto en %												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	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%	0,18%	0,00%	0,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulado	36,76%	36,81%	36,82%	36,82%	36,82%	37,00%	37,00%	37,16%	37,16%	37,16%	37,16%	37,16%	37,16%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	1	2	1	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0
Total Prepagos	1	2	1	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulado	218	220	221	221	221	223	223	224	224	224	224	224	224

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulado	45,23%	45,64%	45,85%	45,85%	45,85%	46,27%	46,27%	46,47%	46,47%	46,47%	46,47%	46,47%	46,47%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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	
Tasa de Originacion	11,10%	9,12%	8,10%	0,00%	0,00%	8,77%	0,00%	8,90%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	243	237	226	-	-	231	-	291	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	57	47	14	-	-	105	-	69	-	-	-	-	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A septiembre de 2021 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 36,76%, y en septiembre de 2022 llegó a un 37,16%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo con 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	12.102	11.798	11.491	11.182	10.871	10.558	10.243	9.925	664	387	-	-	-
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	818.998	818.998	818.998	818.998	818.998	818.998	818.998	818.998	824.890	824.890	824.890	824.890	824.890

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	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,09%	0,09%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	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%
Activos Liquidados	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%	7,53%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	0	0
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Activos Liquidados	39	39	39	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	
Activos en Proceso Judicial	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	0,21%
Activos Liquidados	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%	8,30%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A septiembre de 2021 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,11% y a septiembre de 2022 fue de un 0%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,72%	8,71%	8,71%	8,71%	8,71%	8,70%	8,70%	8,70%	8,71%	8,71%	8,72%	8,72%	8,72%
Relación Deuda/Garantía	17,00%	16,60%	16,35%	16,05%	15,85%	15,32%	15,44%	15,38%	15,17%	15,08%	15,29%	16,16%	16,20%
Plazo Transcurrido	231	231	232	233	234	236	237	236	237	238	239	240	241
Plazo Remanente	74	74	75	75	75	75	75	76	75	76	76	76	77

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía a septiembre de 2021 fue de un 17 % y a septiembre de 2022 fue de un 16,20% teniendo una variación a la baja, en promedio de 0,80%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

Securizadora Security S.A.
Registro N° 341

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	1.805.586	1.813.342	1.813.342	1.813.342	1.769.492	1.769.492	1.769.492	1.723.437	1.723.437	1.723.437	1.675.113	1.675.113	1.675.113
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	1.914.079	1.824.385	1.835.412	1.846.440	1.780.267	1.791.029	1.801.790	1.733.910	1.744.391	1.754.872	1.685.312	1.695.499	1.705.686

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Razón Tasas	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
Razón Activos/Pasivos	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Razón Activos/Pasivos Total	0,48	0,46	0,45	0,43	0,43	0,41	0,40	0,39	0,37	0,36	0,36	0,35	0,34
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,50	0,47	0,46	0,45	0,43	0,42	0,41	0,41	0,40	0,39	0,36	0,35	0,34
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,48	0,45	0,44	0,38	0,33	0,32	0,39	0,39	0,39	0,37	0,35	0,34	0,33
EPAGOS	38.094.957	18.000.820	24.495.546	24.542.983	71.523	18.272.168	18.339.593	35.719.922	43.093.681	43.093.681	-	-	-
	30088,37	30380,53	30762,80	30991,74	31212,65	31539,20	31727,74	32176,49	32679,54	33086,83	33417,26	33836,51	34258,23

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

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	23.880	22.535	23.537	23.084	22.182	22.722	21.505	21.351	20.495	18.264	19.049	18.569	16.637
Ingresos deudores morosos	2.899	2.548	3.671	1.680	2.428	2.418	1.475	2.497	2.650	1.064	10.292	1.723	1.267
Ingresos por prepago	5.685	-	7.208	-	-	19.770	-	18.486	-	-	-	-	-

I.10.2 Egresos

	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	872	2.020	184	15.586	0	12.248	401	25	8.894	25	14.049	81	3.142
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	99.786	0	0	76.427	0	0	77.253	0	0	79.010	0	0

I.10.3 Análisis

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

I. 11 Comportamiento de excedentes

En este patrimonio no existen excedentes que informar para el periodo.

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.