

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-10)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Otros Asuntos

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 20 de febrero de 2023

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(Cifras en miles de pesos)

| ACTIVOS | Antecedentes al | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
| 11.010 | Disponible | 541.568 | 636.730 |
| 11.020 | Valores negociables | 136.345 | 139.707 |
| 11.100 | Activo securitizado (corto plazo) | 1.847.289 | 1.933.705 |
| 11.110 | Activo securitizado (corto plazo) | 1.847.289 | 1.933.705 |
| 11.120 | Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos) | - | - |
| 11.200 | Otros activos circulantes | 142.775 | 110.218 |
| 11.000 | TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES | 2.667.977 | 2.820.360 |
| 13.100 | Activo securitizado (largo plazo) | 3.359.749 | 5.179.844 |
| 13.110 | Activo securitizado largo plazo | 3.359.749 | 5.179.844 |
| 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 | 3.359.749 | 5.179.844 |
| 10.000 | TOTAL ACTIVOS | 6.027.726 | 8.000.204 |
| PASIVOS | Antecedentes al | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| 21.010 | Remuneración por pagar por administración y custodia | 12.470 | 19.374 |
| 21.015 | Remuneración por pagar por clasificación de riesgo | 5.266 | 5.266 |
| 21.020 | Remuneración por pagar por auditoría externa | 671 | 625 |
| 21.025 | Remuneración por pagar al banco pagador | 522 | 522 |
| 21.030 | Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos | 1.566 | 1.567 |
| 21.040 | Excedentes por pagar | - | - |
| 21.050 | Obligaciones por prepagos | 85.435 | 178.377 |
| 21.060 | Obligaciones por saldo precios (corto plazo) | - | - |
| 21.070 | Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo) | - | - |
| 21.080 | Otros acreedores (corto plazo) | 11.046 | 12.615 |
| 21.090 | Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo) | - | - |
| 21.000 | TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | 116.976 | 218.346 |
| 22.010 | Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo) | 10.167.468 | 11.702.406 |
| 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 | 10.167.468 | 11.702.406 |
| 23.100 | Reservas de excedentes anteriores | (3.920.548) | (3.469.305) |
| 23.110 | Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior | (3.920.548) | (3.469.305) |
| 23.120 | Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior | - | - |
| 23.200 | Excedentes del ejercicio (déficit) | (336.170) | (451.243) |
| 23.300 | Retiros de excedentes (menos) | - | - |
| 23.400 | Aportes adicionales (más) | - | - |
| 23.000 | TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO | (4.256.718) | (3.920.548) |
| 20.000 | TOTAL PASIVOS | 6.027.726 | 8.000.204 |

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.
RUT: 96.847.360-3
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 510

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10
(Cifras en miles de pesos)**

| INGRESOS | | 01-01-2022 | 01-01-2021 |
|--|--|--------------------|--------------------|
| Para el ejercicio comprendido entre | | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| 35.110 | Intereses por activos securitizados | 284.449 | 394.711 |
| 35.120 | Intereses por inversiones | 19.721 | 431 |
| 35.130 | Reajustes por activos securitizados | 773.816 | 512.706 |
| 35.140 | Reajustes por inversiones | - | - |
| 35.150 | Ingresos por prepago de contratos | - | - |
| 35.160 | Ingresos percibidos por activos castigados | - | - |
| 35.170 | Amortización mayor valor colocación títulos de deuda | - | - |
| 35.190 | Otros ingresos | 39.801 | 4.574 |
| 35.100 | TOTAL INGRESOS | 1.117.787 | 912.422 |
| | | | |
| GASTOS | | | |
| 35.210 | Remuneración por administración y custodia de los activos | (102.805) | (109.371) |
| 35.215 | Remuneración por clasificación de riesgo | (21.304) | (21.178) |
| 35.220 | Remuneración por auditoria externa | (1.666) | (1.553) |
| 35.225 | Remuneración banco pagador | (2.110) | (2.099) |
| 35.230 | Remuneración por representante de tenedores de bonos | (6.331) | (6.298) |
| 35.235 | Intereses por títulos de deuda de securitización | (427.646) | (493.457) |
| 35.240 | Reajuste por títulos de deuda de securitización | (1.336.289) | (780.640) |
| 35.250 | Provisiones sobre activos securitizados | - | - |
| 35.260 | Provisiones sobre inversiones | - | - |
| 35.270 | Pérdidas en liquidación de garantías | (19.195) | (56.349) |
| 35.280 | Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda | - | - |
| 35.285 | Amortización gastos de colocación de títulos | - | - |
| 35.290 | Otros gastos | (42.007) | (134.578) |
| 35.200 | TOTAL DE GASTOS | (1.959.353) | (1.605.523) |
| 35.300 | Resultado neto por corrección monetaria | 505.396 | 241.858 |
| 23.200 | DEFICIT DEL EJERCICIO | (336.170) | (451.243) |

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 2022 y 2021.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros 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 al 31 de diciembre de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 13,3%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre 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 | 13,3 | 6,7 |

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 35.110,98 y \$ 30.991,74 al 31 de diciembre 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre 2022 y 2021. Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$12.470 (M\$19.374 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

Nota 4 - Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Detalle | Indice de reajustabilidad | Total M\$ | Total M\$ |
|-----------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| | | 2022 | 2021 |
| Activos no monetarios | UF | 2.421 | 1.679 |
| Pasivo no monetarios | UF | - | - |
| Cuentas de resultados | IPC | 42.752 | 22.331 |
| Déficits acumulados | IPC | 460.223 | 217.848 |
| Totales | | 505.396 | 241.858 |

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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\$ | Total M\$ |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| | | 2022 | 2021 |
| Fondos Mutuos Security Plus | \$ | 136.345 | 139.707 |
| Total | | 136.345 | 139.707 |

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

| Cuotas | Número de arrendatarios | | Total M\$ | Total M\$ |
|---------|-------------------------|------|------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 1 a 3 | 171 | 135 | 50.103 | 36.738 |
| 4 o más | 21 | 21 | 49.197 | 41.212 |
| Totales | 192 | 156 | 99.300 (a) | 77.950 (a) |

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 901 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2022 (942 al 31 de diciembre 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,52 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de estos meses es 37 (48 en 2021).

| | Corto Plazo | | Largo plazo | | Total cartera | | Tasa |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | M\$ | | M\$ | | M\$ | | Transferencia |
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | % |
| Valor par | 1.720.107 | 1.761.130 | 3.128.437 | 4.717.565 | 4.848.544 | 6.478.695 | 11,52 |
| Aj. Tasa valorización | 127.182 | 172.575 | 231.312 | 462.279 | 358.494 | 634.854 | 4,90 |
| Prov. Activos securitizados | - | - | - | - | - | - | - |
| Totales | 1.847.289 | 1.933.705 | 3.359.749 | 5.179.844 | 5.207.038 | 7.113.549 | |

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | Total M\$ | Total M\$ |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Bienes recuperados por leasing (a) | 32.133 | 27.099 |
| Activos securitizados en mora (b) | 99.300 | 77.950 |
| Otros | 11.342 | 5.169 |
| Totales | 142.775 | 110.218 |

- (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, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

| Concepto | Total M\$ | Total M\$ |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Administración primaria (a) | 6.326 | 13.230 |
| Administración maestra (b) | 6.144 | 6.144 |
| Totales | 12.470 | 19.374 |

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

Nota 10 - Otros Acreedores

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | Total M\$ | Total M\$ |
|--------------------|-----------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Facturas por pagar | - | - |
| Seguro | 11.046 | 12.615 |
| Otros | - | - |
| Totales | 11.046 | 12.615 |

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

| Número de Insc.Inst. | Serie | Monto | | Unidad de reaaj. | Tasa de interes | Plazo final | Periodicidad | | Valor par | | Coloc.en Chile o en el extranjero |
|---------------------------|-----------|--------------------|--|------------------------|-----------------------|----------------|--------------|------------------|-------------|-------------|---|
| | | Nominal Vigente | | | | | pago int. | pago amortiz. | M\$ 2022 | M\$ 2021 | |
| 510-16-08-07 | BSECS-10A | 0 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | - | - | nacional |
| Obligaciones por prepago | | | | | | | | | - | - | |
| Total porción corto plazo | | | | | | | | | - | - | |
| Bonos largo plazo | | | | | | | | | | | |
| 510-16-08-07 | BSECS-10A | 0 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | - | - | nacional |
| 510-16-08-07 | BSECS-10B | 0 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | - | - | nacional |
| 510-16-08-07 | BSECS-10C | 0 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | - | 905.319 | nacional |
| 510-16-08-07 | BSECS-10D | 0 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | - | 1.116.162 | nacional |
| 510-16-08-07 | BSECS-10E | 83.658 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | 2.966.255 | 2.852.372 | nacional |
| 510-16-08-07 | BSECS-10F | 205.507 | | UF | 4,0% | 01-01-2026 | trim. | trim. | 7.286.648 | 7.006.930 | nacional |
| Obligaciones por prepago | | | | | | | | | (85.435) | (178.377) | |
| Total largo plazo | | | | | | | | | 10.167.468 | 11.702.406 | |

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

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre 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 | (3.460.325) | - | (2.869.779) | - |
| Revalorización de excedentes | (460.223) | - | (192.274) | - |
| Déficit del ejercicio | - | (336.170) | - | (398.273) |
| Saldo final | (3.920.548) | (336.170) | (3.062.053) | (398.273) |
| Saldo actualizado | - | - | (3.469.305) | (451.243) |

Nota 14 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2022 y 2021, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

| Detalle | Total M\$ | Total M\$ |
|--------------------------|-----------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Legales y notariales (a) | (2.325) | (2.079) |
| Otros gastos (a) | (39.682) | (132.499) |
| Totales | (42.007) | (134.578) |

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

Nota 15 - Otros Ingresos

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

| Concepto | Total M\$ | Total M\$ |
|---|-----------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda (b) | - | - |
| Otros (a) | 39.801 | 4.574 |
| Totales | 39.801 | 4.574 |

(a) Corresponde a prepagos y términos de contratos.

(b) Corresponde a ventas de viviendas.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

El detalle al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

| Gastos devengados | Total M\$ | |
|---|--------------|-----------|
| | 2022 | 2021 |
| Remuneración administración primaria del activo | (1) (77.991) | (84.670) |
| Remuneración administración maestra del activo | (2) (24.814) | (24.701) |
| Remuneración representante tenedores de bonos | (3) (6.331) | (6.298) |
| Remuneración banco pagador | (4) (2.110) | (2.099) |
| Remuneración por auditoría externa | (5) (1.666) | (1.553) |
| Remuneración por clasificación de riesgo | (6) (21.304) | (21.178) |
| Totales | (134.216) | (140.499) |

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

Nota 17 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, no se han recibido cauciones de terceros.

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

| RUBRO | MONEDA | Total M\$ | Total M\$ |
|---|-------------------|-----------|-----------|
| | | 2022 | 2021 |
| ACTIVOS CIRCULANTES | | | |
| DISPONIBLE | \$NO REAJUSTABLES | 541.568 | 636.730 |
| VALORES NEGOCIABLES | \$NO REAJUSTABLES | 136.345 | 139.707 |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo) | \$REAJUSTABLES | 1.847.289 | 1.933.705 |
| PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO | \$NO REAJUSTABLES | - | - |
| OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo) | \$NO REAJUSTABLES | 142.775 | 110.218 |
| OTROS ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo) | \$REAJUSTABLES | 3.359.749 | 5.179.844 |
| TOTAL ACTIVOS | | | |
| | \$NO REAJUSTABLES | 820.688 | 886.655 |
| | \$REAJUSTABLES | 5.207.038 | 7.113.549 |
| TOTAL ACTIVOS | | 6.027.726 | 8.000.204 |

b) Pasivos circulantes

| RUBRO | MONEDA | Total M\$ | Total M\$ |
|--|-------------------|-----------|-----------|
| | | 2022 | 2021 |
| REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA | \$REAJUSTABLES | 12.470 | 19.374 |
| REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO | \$REAJUSTABLES | 5.266 | 5.266 |
| REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA | \$REAJUSTABLES | 671 | 625 |
| REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR | \$REAJUSTABLES | 522 | 522 |
| REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS | \$REAJUSTABLES | 1.566 | 1.567 |
| OBLIGACIONES POR PREPAGOS | \$NO REAJUSTABLES | 85.435 | 178.377 |
| OTROS ACREEDORES | \$NO REAJUSTABLES | 11.046 | 12.615 |
| OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P) | \$REAJUSTABLES | - | - |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | | |
| | \$NO REAJUSTABLES | 96.481 | 190.992 |
| | \$REAJUSTABLES | 20.495 | 27.354 |
| TOTAL PASIVOS CIRCULANTES | | 116.976 | 218.346 |

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

c) Pasivos largo plazo

2022

| RUBRO | MONEDA | 1 a 3 años | | 3 a 5 años | | 5 a 10 años | | más de 10 años | | Totales |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | tasa int. prom. anual | |
| Bonos BSECS-10A | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10B | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10C | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10D | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10E | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 2.966.255 | 4,0% | 2.966.255 |
| Bonos BSECS-10F | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 7.286.648 | 4,0% | 7.286.648 |
| Obligaciones por prepago | | - | - | - | - | - | - | (85.435) | | (85.435) |
| Total pasivo largo plazo | | - | - | - | - | - | - | 10.167.468 | | 10.167.468 |

2021

| RUBRO | MONEDA | 1 a 3 años | | 3 a 5 años | | 5 a 10 años | | más de 10 años | | Totales |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | Tasa int. prom. anual | Monto M\$ | tasa int. prom. anual | |
| Bonos BSECS-10A | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10B | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bonos BSECS-10C | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 905.319 | 4,0% | 905.319 |
| Bonos BSECS-10D | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 1.116.162 | 4,0% | 1.116.162 |
| Bonos BSECS-10E | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 2.852.372 | 4,0% | 2.852.372 |
| Bonos BSECS-10F | \$REAJUSTABLES | - | - | - | - | - | - | 7.006.930 | 4,0% | 7.006.930 |
| Obligaciones por prepago | | - | - | - | - | - | - | (178.377) | | (178.377) |
| Total pasivo largo plazo | | - | - | - | - | - | - | 11.702.406 | | 11.702.406 |

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos clasificada en AAfm que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

| Instrumento | Originador | Clasificación de riesgo 1 | Clasificación | Clasificación de riesgo 2 | Clasificación | Valor | Valor | Cumplimiento |
|---------------------|---|--------------------------------------|---------------|--|---------------|----------|----------|--------------|
| | | | | | | Contable | Contable | |
| | | | | | | M\$ | M\$ | |
| | | | | | | 2022 | 2021 | |
| Cuenta corriente | Banco Security | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | 25.203 | 16.283 | Cumple |
| Cuenta corriente | Banco de Chile | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica | 516.365 | 620.447 | 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 | 136.345 | 139.707 | Cumple |

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

Nota 23 - Sanciones

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

Nota 25 - Hechos Relevantes

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

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.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión para el Mercado Financiero lo establezca.

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$516.365.

A juicio de la Administración entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos confirmar que los bonos preferentes, la serie B y C subordinada, ya fueron cancelados en su totalidad.

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

| | Inicio | Actual |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Numero de Activos | 1715 | 901 |
| Saldo Insoluto Total | 30.302.566 | 4.822.228 |
| Saldo Insoluto Promedio Ponderado | 19.867 | 5.879 |
| Tasa de Originación | 10,39% | 10,22% |
| Plazo Transcurrido | 19 | 201 |
| Plazo Remanente | 212 | 37 |
| Relación Deuda/Garantía (Tasación) | 70,82% | 21,25% |

1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

| Originador | Tipo de Activo Aportado | Numero de activos aportados | |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------|
| | | Periodo Inicial | Periodo Actual |
| Inmobiliaria Mapsa S.A. | Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa | 1715 | 901 |
| | | | |
| | | | |

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

| Serie | Monto Adeudado | | Número de Bonos | | Plazo Remanente (meses) | | Tasa Emisión |
|-----------|----------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------|
| | Inicial | Vigente | Inicial | Vigente | Inicial | Vigente | |
| BSECS-10A | 30.300.776 | TERMINADO | 1.726 | TERMINADO | 222 | TERMINADO | 4,00% |
| BSECS-10B | 4.950.648 | TERMINADO | 705 | TERMINADO | 222 | TERMINADO | 4,00% |
| BSECS-10C | 1.579.994 | TERMINADO | 225 | TERMINADO | 222 | TERMINADO | 4,00% |
| BSECS-10D | 631.998 | TERMINADO | 90 | TERMINADO | 222 | TERMINADO | 4,00% |
| BSECS-10E | 1.615.105 | 2.937.314 | 230 | 230 | 222 | 36 | 4,00% |
| BSECS-10F | 3.967.541 | 7.215.552 | 565 | 565 | 222 | 36 | 4,00% |

Información de la Clasificación de Riesgo

| Serie | Feller Rate | | Humphreys | |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Clasificación Inicial | Clasificación Actual | Clasificación Inicial | Clasificación Actual |
| BSECS-10A | AAA | TERMINADO | AAA | TERMINADO |
| BSECS-10B | AA | TERMINADO | AA | TERMINADO |
| BSECS-10C | A | TERMINADO | A | TERMINADO |
| BSECS-10D | BBB | TERMINADO | BBB | TERMINADO |
| BSECS-10E | BB | AAA | B | A- |
| BSECS-10F | C | C | C | C |

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

| Morosidad | Saldo Insoluto | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Al día | 5.355.267 | 5.233.327 | 4.967.466 | 5.004.473 | 4.780.044 | 4.706.522 | 4.483.110 | 4.353.726 | 4.314.823 | 4.163.249 | 3.978.741 | 3.868.422 | 3.766.004 |
| 1 cuota en mora | 572.555 | 536.777 | 647.587 | 474.806 | 532.739 | 508.899 | 539.726 | 556.649 | 471.611 | 500.472 | 567.183 | 500.999 | 497.136 |
| 2 cuota en mora | 279.167 | 259.400 | 298.549 | 305.150 | 289.244 | 298.303 | 390.294 | 371.896 | 369.684 | 396.614 | 319.264 | 358.694 | 324.109 |
| 3 cuota en mora | 99.505 | 137.811 | 84.407 | 110.951 | 136.652 | 102.524 | 107.685 | 93.430 | 87.742 | 71.662 | 114.111 | 75.769 | 122.959 |
| 4 cuota en mora | 35.251 | 36.270 | 51.789 | 25.104 | 36.586 | 22.401 | 10.814 | 12.394 | 26.228 | 16.888 | 13.448 | 44.275 | 7.970 |
| 5 cuota en mora | 31.389 | 8.988 | 23.700 | 40.202 | 14.992 | 10.463 | 5.969 | 5.864 | - | - | 11.481 | 10.182 | 18.047 |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 69.906 | 99.575 | 102.735 | 94.905 | 112.496 | 125.100 | 116.920 | 114.602 | 103.191 | 101.085 | 98.978 | 98.170 | 86.022 |
| Activos en liquidación | 25.350 | 25.350 | 25.350 | 14.522 | 14.522 | 14.522 | 14.522 | 14.522 | 22.503 | 22.503 | 22.503 | 22.503 | 22.503 |
| TOTAL | 6.443.040 | 6.312.147 | 6.176.232 | 6.055.591 | 5.902.753 | 5.774.211 | 5.654.518 | 5.508.562 | 5.373.279 | 5.249.969 | 5.103.205 | 4.956.512 | 4.822.247 |

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

Morosidad en términos Porcentuales

| Morosidad | Saldo Insoluto expresado en % | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Al día | 83,12% | 82,91% | 80,43% | 82,64% | 80,98% | 81,51% | 79,28% | 79,04% | 80,30% | 79,30% | 77,97% | 78,05% | 78,10% |
| 1 cuota en mora | 8,89% | 8,50% | 10,49% | 7,84% | 9,03% | 8,81% | 9,55% | 10,11% | 8,78% | 9,53% | 11,11% | 10,11% | 10,31% |
| 2 cuota en mora | 4,33% | 4,11% | 4,83% | 5,04% | 4,90% | 5,17% | 6,90% | 6,75% | 6,88% | 7,55% | 6,26% | 7,24% | 6,72% |
| 3 cuota en mora | 1,54% | 2,18% | 1,37% | 1,83% | 2,32% | 1,78% | 1,90% | 1,70% | 1,63% | 1,36% | 2,24% | 1,53% | 2,55% |
| 4 cuota en mora | 0,55% | 0,57% | 0,84% | 0,41% | 0,62% | 0,39% | 0,19% | 0,22% | 0,49% | 0,32% | 0,26% | 0,89% | 0,17% |
| 5 cuota en mora | 0,49% | 0,14% | 0,38% | 0,66% | 0,25% | 0,18% | 0,11% | 0,11% | 0,00% | 0,00% | 0,22% | 0,21% | 0,37% |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,08% | 1,58% | 1,66% | 1,57% | 1,91% | 2,17% | 2,07% | 2,08% | 1,92% | 1,93% | 1,94% | 1,98% | 1,78% |
| Activos en liquidación | 0,39% | 0,40% | 0,41% | 0,24% | 0,25% | 0,25% | 0,26% | 0,26% | 0,42% | 0,43% | 0,44% | 0,45% | 0,47% |
| TOTAL | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

| Morosidad | Numero de Activos | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Al día | 786 | 781 | 755 | 773 | 754 | 756 | 737 | 732 | 738 | 731 | 714 | 710 | 709 |
| 1 cuota en mora | 79 | 78 | 92 | 70 | 81 | 80 | 83 | 86 | 80 | 82 | 99 | 90 | 87 |
| 2 cuota en mora | 40 | 38 | 46 | 49 | 45 | 46 | 62 | 61 | 58 | 67 | 55 | 63 | 61 |
| 3 cuota en mora | 16 | 20 | 13 | 16 | 21 | 17 | 19 | 17 | 16 | 13 | 19 | 13 | 23 |
| 4 cuota en mora | 6 | 5 | 9 | 4 | 6 | 4 | 2 | 2 | 5 | 3 | 3 | 8 | 1 |
| 5 cuota en mora | 4 | 2 | 3 | 6 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 3 |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 11 | 15 | 16 | 15 | 18 | 20 | 19 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 17 |
| Activos en liquidación | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| TOTAL | 942 | 939 | 934 | 933 | 927 | 924 | 923 | 918 | 915 | 914 | 910 | 904 | 901 |

(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 |
|---------------------------|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Al día | 83,44% | 83,17% | 80,84% | 82,85% | 81,34% | 81,82% | 79,85% | 79,74% | 80,66% | 79,98% | 78,46% | 78,54% | 78,69% |
| 1 cuota en mora | 8,39% | 8,31% | 9,85% | 7,50% | 8,74% | 8,66% | 8,99% | 9,37% | 8,74% | 8,97% | 10,88% | 9,96% | 9,66% |
| 2 cuota en mora | 4,25% | 4,05% | 4,93% | 5,25% | 4,85% | 4,98% | 6,72% | 6,64% | 6,34% | 7,33% | 6,04% | 6,97% | 6,77% |
| 3 cuota en mora | 1,70% | 2,13% | 1,39% | 1,71% | 2,27% | 1,84% | 2,06% | 1,85% | 1,75% | 1,42% | 2,09% | 1,44% | 2,55% |
| 4 cuota en mora | 0,64% | 0,53% | 0,96% | 0,43% | 0,65% | 0,43% | 0,22% | 0,22% | 0,55% | 0,33% | 0,33% | 0,88% | 0,11% |
| 5 cuota en mora | 0,42% | 0,21% | 0,32% | 0,64% | 0,22% | 0,11% | 0,11% | 0,11% | 0,00% | 0,00% | 0,22% | 0,22% | 0,33% |
| 6 y mas cuotas en mora(1) | 1,17% | 1,60% | 1,71% | 1,61% | 1,94% | 2,16% | 2,06% | 2,07% | 1,97% | 1,97% | 1,98% | 1,99% | 1,89% |
| Activos en liquidación | 0,21% | 0,21% | 0,21% | 0,11% | 0,11% | 0,11% | 0,11% | 0,11% | 0,22% | 0,22% | 0,22% | 0,22% | 0,22% |
| TOTAL | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 16,88% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,12%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2022 estos indicadores son 21,90% y 2,32% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

| Prepago | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| | Prepagos Parciales | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prepagos Totales | 23.138 | 18.012 | 22.366 | 6.847 | 38.236 | 13.904 | 4.319 | 29.774 | 10.674 | 6.250 | 28.861 | 27.351 | 13.939 |
| Total Prepagos | 23.138 | 18.012 | 22.366 | 6.847 | 38.236 | 13.904 | 4.319 | 29.774 | 10.674 | 6.250 | 28.861 | 27.351 | 13.939 |
| Prepagos Acumulados | 5.152.179 | 5.170.191 | 5.192.556 | 5.199.403 | 5.237.639 | 5.251.543 | 5.255.862 | 5.285.636 | 5.296.309 | 5.302.559 | 5.331.420 | 5.358.772 | 5.372.711 |

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

| Prepago | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| | Prepagos Parciales | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Prepagos Totales | 0,08% | 0,06% | 0,07% | 0,02% | 0,13% | 0,05% | 0,01% | 0,10% | 0,04% | 0,02% | 0,10% | 0,09% | 0,05% |
| Total Prepagos | 0,08% | 0,06% | 0,07% | 0,02% | 0,13% | 0,05% | 0,01% | 0,10% | 0,04% | 0,02% | 0,14% | 0,09% | 0,05% |
| Prepagos Acumulados | 17,00% | 17,06% | 17,14% | 17,16% | 17,28% | 17,33% | 17,34% | 17,44% | 17,48% | 17,50% | 17,59% | 17,68% | 17,73% |

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

| Prepago | | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Prepagos Parciales | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Prepagos Totales | 3 | 3 | 4 | 1 | 6 | 3 | 1 | 5 | 2 | 1 | 4 | 6 | 3 |
| Total Prepagos | 4 | 3 | 2 | 4 | 2 | 2 | 4 | 5 | 5 | 2 | 4 | 6 | 3 |
| Prepagos Acumulados | 416 | 419 | 421 | 425 | 427 | 429 | 433 | 438 | 443 | 445 | 449 | 455 | 458 |

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

| Prepago | | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-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 | 0,17% | 0,17% | 0,23% | 0,06% | 0,35% | 0,17% | 0,06% | 0,29% | 0,12% | 0,06% | 0,23% | 0,35% | 0,17% |
| Total Prepagos | 0,17% | 0,17% | 0,23% | 0,06% | 0,35% | 0,17% | 0,06% | 0,29% | 0,12% | 0,06% | 0,23% | 0,35% | 0,17% |
| Prepagos Acumulados | 24,26% | 24,43% | 24,55% | 24,78% | 24,90% | 25,01% | 25,25% | 25,54% | 25,83% | 25,95% | 26,18% | 26,53% | 26,71% |

I.4.3 Características de los activos prepagados

| Activos Prepagados | | | | | | | | | | | | | Mes Cierre EEFF |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | |
| Tasa de Originación | 10,12% | 10,73% | 11,09% | 10,39% | 10,56% | 10,97% | 11,19% | 10,04% | 10,11% | 9,79% | 9,45% | 11,01% | 10,95% |
| Plazo Transcurrido | 188 | 190 | 200 | 183 | 199 | 193 | 193 | 195 | 200 | 199 | 198 | 201 | 210 |
| Plazo Remanente | 50 | 48 | 38 | 55 | 39 | 45 | 45 | 43 | 38 | 39 | 40 | 37 | 28 |

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

A diciembre de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 17,00% y a diciembre de 2022 fue de 17,73%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo). A diciembre 2021 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,50% y a diciembre 2022 llegó a un 1,05%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Tasa Activos | 10,24% | 10,24% | 10,24% | 10,24% | 10,23% | 10,23% | 10,23% | 10,23% | 10,23% | 10,23% | 10,23% | 10,22% | 10,22% |
| Relación Deuda/Garantía | 27,18% | 26,70% | 26,25% | 25,76% | 25,28% | 24,80% | 24,30% | 23,78% | 23,30% | 22,79% | 22,28% | 21,77% | 21,25% |
| Plazo Transcurrido | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 199 | 200 | 201 |
| Plazo Remanente | 48 | 47 | 46 | 45 | 44 | 43 | 42 | 41 | 40 | 39 | 38 | 38 | 37 |

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 21,25% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

Los demás índices (tasa activos, plazos transcurrido y remanente) se comportan de acuerdo con la naturaleza de la cartera.

I.8 Antecedentes del Pasivo

| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Tasa Pasivo Preferente | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Tasa Pasivo Total | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Saldo Insoluto preferente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo Insoluto Total | 10.179.874 | 11.259.846 | 11.259.846 | 11.259.846 | 11.082.746 | 11.082.746 | 11.082.746 | 10.496.392 | 10.496.392 | 10.496.392 | 10.152.867 | 10.152.867 | 10.152.867 |
| Valor Par Preferente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valor Par Total | 12.236.560 | 11.606.245 | 11.619.852 | 11.640.824 | 11.462.502 | 11.558.887 | 11.671.361 | 10.936.951 | 10.939.391 | 10.975.089 | 10.546.840 | 10.514.121 | 10.508.115 |

I.9 Relación activo y pasivo

| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------|
| Razón Tasas Preferente | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 |
| Razón Tasas | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 | 2,56 |
| Razon Activos/Pasivos Preferentes | N/A | N/A | N/A | N/A |
| Razón Activos/Pasivos Total | 0,63 | 0,56 | 0,55 | 0,54 | 0,53 | 0,52 | 0,51 | 0,52 | 0,51 | 0,50 | 0,50 | 0,49 | 0,47 |
| Razón Activos/Pasivos Ajustado | 0,65 | 0,56 | 0,55 | 0,55 | 0,54 | 0,53 | 0,52 | 0,53 | 0,52 | 0,51 | 0,51 | 0,50 | 0,48 |
| Razón Activos sin Mora/Pasivo | 0,54 | 0,47 | 0,45 | 0,45 | 0,43 | 0,43 | 0,41 | 0,42 | 0,42 | 0,40 | 0,40 | 0,39 | 0,38 |

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,38 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,48 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a diciembre de 2021 eran 0,54 y 0,65 respectivamente. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| Ingresos deudores al día | 125.361 | 121.528 | 120.023 | 128.132 | 122.932 | 124.142 | 119.160 | 122.638 | 123.006 | 116.964 | 113.060 | 115.655 | 118.116 |
| Ingresos deudores morosos | 40.190 | 39.172 | 40.949 | 44.192 | 40.543 | 40.965 | 40.525 | 45.903 | 44.428 | 44.607 | 42.333 | 44.060 | 51.572 |
| Ingresos por prepago | 42.564 | 6.532 | 23.784 | 17.717 | 33.052 | 20.580 | - | 34.970 | 11.110 | 6.732 | 22.972 | 30.690 | 14.602 |

I.10.2 Egresos

| | dic-21 | ene-22 | feb-22 | mar-22 | abr-22 | may-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | sept-22 | oct-22 | nov-22 | Mes Cierre EEFF |
|---------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------------------|
| Gastos | 17.090 | 4.931 | 14.776 | 35.665 | 13.450 | 22.528 | 37.976 | 30.379 | 5.245 | 22.011 | 12.211 | 22.239 | 35.978 |
| pago ordinario de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago ordinario de interes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| pago extra. pref | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| intereses subord. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| capital subord. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prepagos Subordinados | 0 | 632.814 | 0 | 0 | 292.808 | 0 | 0 | 715.507 | 0 | 0 | 458.776 | 0 | 0 |

I.10.3 Análisis

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos

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

I.13 Otros

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