

Estados Financieros

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
(Patrimonio Separado BSECS-13)

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2022 y 2021

Informe del Auditor Independiente

Señores
Sociedad Administradora
Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - 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-13 - 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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
11.010	Disponible		450.436	690.224
11.020	Valores negociables		161.791	98.349
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.760.906	1.925.927
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.760.906	1.925.927
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		317.551	358.459
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.690.684	3.072.959
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.310.775	7.928.278
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.310.775	7.928.278
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		193.833	232.490
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		6.504.608	8.160.768
10.000	TOTAL ACTIVOS		9.195.292	11.233.727
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2022	31-12-2021
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		12.527	20.118
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.899	8.924
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		69.427	186.511
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.200	17.194
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		104.659	634.444
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		212.471	869.905
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.622.969	11.707.505
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		10.622.969	11.707.505
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.343.683)	(1.063.610)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.343.683)	(1.063.610)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(296.465)	(280.073)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.640.148)	(1.343.683)
20.000	TOTAL PASIVOS		9.195.292	11.233.727

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13
(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	534.193	622.673
35.120	Intereses por inversiones	15.034	319
35.130	Reajustes por activos securitizados	1.198.120	709.342
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	33.290	6.441
35.100	TOTAL INGRESOS	1.780.637	1.338.775
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(113.376)	(115.819)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.103)	(19.014)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.790)	(1.599)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.262)	(2.161)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(6.787)	(6.483)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(540.315)	(596.966)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.502.000)	(849.676)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(224)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(22.491)	(42.695)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(43.798)	(41.246)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(93.390)	(62.823)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(2.348.312)	(1.738.706)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	271.210	119.858
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(296.465)	(280.073)

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13

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

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 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 extracontable 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 déficits 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-13

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 a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 35.110,98 y \$ 30.991,74 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

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

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 12.527 (M\$ 20.118 al 31 de diciembre de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

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

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

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

n) Bienes recuperados

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

Nota 3 - Cambios Contables

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido 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 de 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2022	M\$ 2021
Activos no monetarios	UF	53.071	29.832
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	60.408	23.239
Déficit acumulados	IPC	157.731	66.787
Totales		271.210	119.858

Nota 5 - Valores Negociables

Al 31 de diciembre 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	\$	161.791	98.349
Total		161.791	98.349

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 31 de diciembre 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	207	177	52.888	45.415
4 o más	34	26	82.082	60.183
Totales	241	203	134.970 (a)	105.598

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 909 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2022 (1.051 al 31 de diciembre de 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una tasa de originación del 9,99 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y al 31 de diciembre de 2022 el plazo remanente promedio de éstos es 53 meses (65 al 31 de diciembre de 2021).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Valor par	1.640.891	1.769.230	5.880.662	7.283.217	7.521.553	9.052.447	9,99
Aj. Tasa valorización	120.015	156.697	430.113	645.061	550.128	801.758	5,74
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.760.906	1.925.927	6.310.775	7.928.278	8.071.681	9.854.205	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	157.169	188.345
Activos securitizados en mora (b)	134.970	105.598
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	25.412	64.516
Totales	317.551	358.459

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

RUT	Sociedad	2022		2021	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(43.798)	193.833	(41.246)	232.490
Totales		(43.798)	193.833	(41.246)	232.490

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Administración primaria (a)	6.383	13.974
Administración maestra (b)	6.144	6.144
Totales	12.527	20.118

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

Nota 11 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	M\$
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	15.155	17.194
Otros	45	-
Totales	15.200	17.194

Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2022	Valor par M\$ 2021	Coloc.en Chile o en el extranjero
582-27-04-09	BSECS-13A	4.904	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	174.086	820.955	nacional
Obligaciones por prepago							(69.427)	(186.511)	
Total porción corto plazo							104.659	634.444	
Bonos largo plazo									
582-27-04-09	BSECS-13A	4.904	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	-	1.399.308	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	326	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	11.573	153.014	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	34.421	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	1.221.927	1.169.370	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	16.305	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	578.819	553.904	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	44.566	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	1.582.069	1.514.061	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	203.625	UF	4,5%	01/10/2027	trim.	7.228.581	6.917.848	nacional
Total largo plazo							10.622.969	11.707.505	

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

Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 14 - Cambios en los Excedentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2022		2021	
	M\$	M\$	M\$	M\$
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.185.952)	-	(879.809)	-
Revalorización de excedentes	(157.731)	-	(58.947)	-
Déficit del ejercicio	-	(296.465)	-	(247.196)
Saldo final	(1.343.683)	(296.465)	(938.756)	(247.196)
Saldo actualizado	-	-	(1.063.610)	(280.073)

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$ 2022	M\$ 2021
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas (a)	33.290	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	6.441
Totales	33.290	6.441

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

Nota 16 - Gastos Adicionales

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2022	M\$ 2021
Legales y notariales	(a)	(5.308)	(2.571)
Seguros	(a)	-	-
Otros gastos	(a)	(88.082)	(60.252)
Totales		(93.390)	(62.823)

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-13

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

		M\$	M\$
		2022	2021
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(86.771)	(90.393)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(26.605)	(25.426)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(6.787)	(6.483)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.262)	(2.161)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.790)	(1.599)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.103)	(19.014)
Totales		(146.318)	(145.076)

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

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

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

Nota 19 - Retiro de Excedentes

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

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 20 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros

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

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	450.436	690.224
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	161.791	98.349
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.760.906	1.925.927
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	317.551	358.459
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.310.775	7.928.278
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	193.833	232.490
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	929.778	1.147.032
	\$REAJUSTABLES	8.265.514	10.086.695
TOTAL ACTIVOS		9.195.292	11.233.727

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$ 2022	M\$ 2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	12.527	20.118
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.899	8.924
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	69.427	186.511
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.200	17.194
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	104.659	634.444
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	84.627	203.705
	\$REAJUSTABLES	127.844	666.200
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		212.471	869.905

Pasivos largo plazo

2022

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	11.573	4,5%	11.573
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.221.927	4,5%	1.221.927
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	578.819	4,5%	578.819
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.582.069	4,5%	1.582.069
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.228.581	4,5%	7.228.581
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	10.622.969		10.622.969

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	-	-	586.682	4,5%	537.250	4,5%	275.376	4,5%	1.399.308
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	153.014	4,5%	153.014
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.169.370	4,5%	1.169.370
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	553.904	4,5%	553.904
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.514.061	4,5%	1.514.061
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.917.848	4,5%	6.917.848
Total pasivo largo plazo		-	-	586.682		537.250		10.583.573		11.707.505

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2022	2021	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	19.976	42.633	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	430.460	647.591	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securiry Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	161.791	98.349	Cumple

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

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

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

Nota 24 - Sanciones

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

Nota 25 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Nota 26 - Hechos Relevantes

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

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros 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 28 - Hechos Posteriores

El 3 de enero de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$430.460.

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 13

Situación Financiera Patrimonio Separado

En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio y parte de los dineros recaudados se han destinado a pagar parte del capital e interés de la serie B subordinada de acuerdo con el contrato de emisión.

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	909
Saldo Insoluto Total	26.338.712	7.481.272
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.113	10.155
Tasa de Originacion	9,25%	9,21%
Plazo Transcurrido	26	184
Plazo Remanente	207	53
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	29,36%

I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	909

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

I.2 Emisión Patrimonio Separado

Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	26.333.235	172.177	1500	1500	222	63	4,50%
BSECS-13B	1.579.994	11.458	225	225	222	63	4,50%
BSECS-13C	667.109	1.208.543	95	95	222	63	4,50%
BSECS-13D	315.999	572.468	45	45	222	63	4,50%
BSECS-13E	863.730	1.564.745	123	123	222	63	4,50%
BSECS-13F	3.946.474	7.149.484	562	562	222	63	4,50%

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	7.060.432	7.084.974	6.688.782	6.667.961	6.587.592	6.336.584	6.298.488	6.076.938	6.035.964	5.913.742	5.786.325	5.640.509	5.502.382	
1 cuota en mora	1.004.525	820.508	999.504	953.333	864.327	1.005.859	824.336	991.955	877.388	880.127	995.115	882.128	898.069	
2 cuota en mora	407.182	527.051	494.749	548.293	591.655	529.474	548.539	515.991	625.923	624.168	490.606	617.391	707.627	
3 cuota en mora	274.217	204.662	238.825	197.499	242.160	281.274	315.121	245.180	165.583	172.360	191.495	158.140	108.493	
4 cuota en mora	81.352	67.343	113.724	70.608	54.878	52.245	61.795	74.857	67.132	67.624	69.660	80.720	84.372	
5 cuota en mora	50.630	42.344	69.941	43.362	42.484	22.576	61.585	39.886	34.233	19.346	45.153	35.919	9.445	
6 y mas cuotas en mora(1)	124.433	143.323	145.184	149.046	138.513	166.426	135.142	146.272	166.742	180.751	170.394	192.759	170.885	
Activos en liquidación	97.951	97.951	97.951	97.951	81.578	81.578	76.979	76.979	76.979	76.979	76.979	76.979	76.979	
TOTAL	9.002.771	8.890.205	8.750.710	8.630.103	8.521.610	8.394.438	8.245.006	8.091.080	7.972.966	7.858.118	7.748.748	7.607.566	7.481.272	

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	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	78,43%	79,69%	76,44%	77,26%	77,30%	75,49%	76,39%	75,11%	75,71%	75,26%	74,67%	74,14%	73,55%	
1 cuota en mora	11,16%	9,23%	11,42%	11,05%	10,14%	11,98%	10,00%	12,26%	11,00%	11,20%	12,84%	11,60%	12,00%	
2 cuota en mora	4,52%	5,93%	5,65%	6,35%	6,94%	6,31%	6,65%	6,38%	7,85%	7,94%	6,33%	8,12%	9,46%	
3 cuota en mora	3,05%	2,30%	2,73%	2,29%	2,84%	3,35%	3,82%	3,03%	2,08%	2,19%	2,47%	2,08%	1,45%	
4 cuota en mora	0,90%	0,76%	1,30%	0,82%	0,64%	0,62%	0,75%	0,93%	0,84%	0,86%	0,90%	1,06%	1,13%	
5 cuota en mora	0,56%	0,48%	0,80%	0,50%	0,50%	0,27%	0,75%	0,49%	0,43%	0,25%	0,58%	0,47%	0,13%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,38%	1,61%	1,66%	1,73%	1,63%	1,98%	1,64%	1,81%	2,09%	2,30%	2,20%	2,53%	2,28%	
Activos en liquidación	1,09%	1,10%	1,12%	1,13%	0,96%	0,97%	0,93%	0,95%	0,97%	0,98%	0,99%	1,01%	1,03%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	792	798	752	761	754	730	730	713	707	699	687	681	668	
1 cuota en mora	106	87	110	97	94	114	93	109	101	108	120	107	110	
2 cuota en mora	43	56	53	61	64	56	61	57	71	69	59	72	83	
3 cuota en mora	28	21	26	21	27	29	33	30	18	21	24	20	14	
4 cuota en mora	8	8	12	10	6	6	6	8	9	7	8	10	10	
5 cuota en mora	6	4	8	4	6	2	7	4	4	2	4	4	2	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	15	15	15	14	19	16	18	20	22	21	23	22	
Activos en liquidación	8	8	8	8	7	7	6	6	6	6	6	6	6	
TOTAL	995	989	976	969	965	956	946	939	930	928	923	917	909	

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	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	79,60%	80,69%	77,05%	78,53%	78,13%	76,36%	77,17%	75,93%	76,02%	75,32%	74,43%	74,26%	73,49%	
1 cuota en mora	10,65%	8,80%	11,27%	10,01%	9,74%	11,92%	9,83%	11,61%	10,86%	11,64%	13,00%	11,67%	12,10%	
2 cuota en mora	4,32%	5,66%	5,43%	6,30%	6,63%	5,86%	6,45%	6,07%	7,63%	7,44%	6,39%	7,85%	9,13%	
3 cuota en mora	2,81%	2,12%	2,66%	2,17%	2,80%	3,03%	3,49%	3,19%	1,94%	2,26%	2,60%	2,18%	1,54%	
4 cuota en mora	0,80%	0,81%	1,23%	1,03%	0,62%	0,63%	0,63%	0,85%	0,97%	0,75%	0,87%	1,09%	1,10%	
5 cuota en mora	0,60%	0,40%	0,82%	0,41%	0,62%	0,21%	0,74%	0,43%	0,43%	0,22%	0,43%	0,44%	0,22%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,21%	1,52%	1,54%	1,55%	1,45%	1,99%	1,69%	1,92%	2,15%	2,37%	2,28%	2,51%	2,42%	
Activos en liquidación	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%	0,73%	0,73%	0,63%	0,64%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	
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 a saldo insoluto asciende a un 21,57% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,85%. A diciembre de 2022 la mora total era de 26,45% y la de 4 y más de 3,54%. La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

I.4 Activos Prepagados

I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	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	24.121	16.291	37.779	26.017	13.834	32.267	44.591	37.499	24.648	1.194	15.589	28.791	32.407	
Total Prepagos	24.121	16.291	37.779	26.017	13.834	32.267	44.591	37.499	24.648	1.194	15.589	28.791	32.407	
Prepagos Acumulados	3.672.429	3.688.720	3.726.500	3.752.517	3.766.351	3.798.618	3.843.208	3.880.707	3.905.355	3.906.549	3.922.138	3.950.929	3.983.336	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	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%	0,00%
Prepagos Totales	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	
Total Prepagos	0,09%	0,06%	0,15%	0,10%	0,05%	0,12%	0,17%	0,14%	0,09%	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	
Prepagos Acumulados	14,13%	14,19%	14,33%	14,43%	14,49%	14,61%	14,78%	14,93%	15,02%	15,03%	15,09%	15,20%	15,32%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	4	3	9	6	2	5	5	5	5	1	4	5	5	
Total Prepagos	4	3	9	6	2	5	5	5	5	1	4	5	5	
Prepagos Acumulados	313	316	325	331	333	338	343	348	353	354	358	363	368	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	
Total Prepagos	0,27%	0,21%	0,62%	0,41%	0,14%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	
Prepagos Acumulados	21,39%	21,60%	22,21%	22,62%	22,76%	23,10%	23,44%	23,79%	24,13%	24,20%	24,47%	24,81%	25,15%	

I.4.3 Características de los activos prepagos

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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 Originacion	9,65%	10,31%	9,88%	10,42%	9,92%	9,45%	9,22%	8,86%	9,60%	12,11%	10,32%	9,41%	9,95%	
Plazo Transcurrido	166	174	171	179	176	178	179	175	177	168	179	185	182	
Plazo Remanente	70	54	59	56	62	60	59	63	60	10	58	51	56	

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Activos en Proceso Judicial	1,04%	1,00%	0,92%	0,89%	1,18%	1,08%	0,99%	1,45%	2,06%	1,71%	1,69%	1,67%		2,24%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,31%	0,31%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%		0,29%
Activos Liquidados	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,38%	6,38%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%		6,40%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Activos en Proceso Judicial	29	28	26	25	34	32	30	44	65	54	55	55		73
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	8	8	8	8	7	7	6	6	6	6	6	6		6
Activos Liquidados	100	100	100	100	101	101	102	102	102	102	102	102		102

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sept-22	oct-22	nov-22		
Activos en Proceso Judicial	1,98%	1,91%	1,78%	1,71%	2,32%	2,19%	2,05%	3,01%	4,44%	3,69%	3,76%	3,76%		4,99%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,48%	0,48%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%		0,41%
Activos Liquidados	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,90%	6,90%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%		6,97%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 1,04% al cierre de diciembre de 2021 y 2,24% a diciembre de 2022, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	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 EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,23%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,21%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,21%	9,21%		9,21%
Relación Deuda/Garantía	32,86%	32,60%	32,45%	32,13%	31,77%	31,57%	31,32%	30,94%	30,70%	30,40%	30,06%	29,67%		29,36%
Plazo Transcurrido	172	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	183		184
Plazo Remanente	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54		53

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 29,36% y a diciembre de 2021 terminó en 32,86%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

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
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	2.195.807	1.626.356	1.626.356	1.626.356	1.165.283	1.165.283	1.165.283	692.101	692.101	692.101	172.177	172.177
Saldo Insoluto Total	12.390.422	11.880.345	11.880.345	11.880.345	11.503.657	11.503.657	11.503.657	11.115.414	11.115.414	11.115.414	10.678.874	10.678.874
Valor Par Preferente	2.286.751	1.677.049	1.679.687	1.683.387	1.205.711	1.216.333	1.228.655	721.447	721.897	724.540	178.936	178.451
Valor Par Total	12.903.635	12.250.747	12.270.015	12.297.041	11.902.660	12.007.543	12.129.196	11.586.638	11.593.856	11.636.308	11.097.750	11.067.744

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	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	4,10	5,47	5,38	5,31	7,31	7,20	7,08	11,69	11,52	11,35	45,00	44,18	43,45
Razón Activos/Pasivos Total	0,73	0,75	0,74	0,73	0,74	0,73	0,72	0,73	0,72	0,71	0,73	0,71	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,19	5,48	5,42	5,37	7,38	7,29	7,21	11,85	11,73	11,57	45,11	44,46	43,86
Razón Activos sin Mora/Pasivo	3,30	4,37	4,15	4,16	5,72	5,52	5,54	8,94	8,93	8,76	33,71	33,04	32,37

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 4,40 al cierre de diciembre de 2021 y al cierre de diciembre de 2022 llega a 43,45. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 32,37 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 43,83. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

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	119.778	113.663	110.884	115.106	110.820	112.937	107.476	108.756	107.035	107.235	102.304	99.128	104.200
Ingresos deudores morosos	41.222	44.033	43.763	58.585	47.974	45.295	46.200	51.498	49.442	48.089	44.929	48.828	53.149
Ingresos por prepago	20.777	6.294	44.033	37.911	14.129	22.894	41.844	55.767	33.865	1.314	16.088	29.860	23.353

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	18.043	5.721	15.228	50.321	13.451	26.343	28.364	32.542	6.266	23.154	13.061	23.421	34.924
pago ordinario capital	-	82.026	-	-	63.531	-	-	48.403	-	-	30.250	-	-
pago ordinario interes	-	24.790	-	-	18.295	-	-	13.257	-	-	7.860	-	-
pago extra. pref	-	499.162	-	-	405.197	-	-	438.360	-	-	503.394	-	-
intereses subord.	-	1.709	-	-	1.120	-	-	814	-	-	487	-	-
capital subord.	-	52.820	-	-	28.437	-	-	29.485	-	-	32.305	-	-

I.10.3 Análisis

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

I. 11 Comportamiento de excedentes

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

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.