

*Estados Financieros Intermedios*

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

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2022 y 2021*



EY Chile  
Avda. Presidente  
Riesco 5435, piso 4,  
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000  
www.eychile.cl

## **INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores  
Accionistas y Directores de  
Securizadora Security S.A.

Hemos revisado los balances generales intermedios del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securizadora Security S.A., al 30 de junio de 2022 y 2021; los estados de determinación de excedentes intermedios por los períodos de seis meses terminados en esas fechas, y; sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de la información financiera intermedia, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

## Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a la información financiera intermedia, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2 a los estados financieros intermedios.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 11 de agosto de 2022

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2021</b>
11.010	Disponible	799.749	608.836
11.020	Valores negociables	-	137.093
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.788.465	1.901.997
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.788.465	1.901.997
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	116.688	157.934
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.704.902</b>	<b>2.805.860</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	4.029.084	5.879.114
13.110	Activo securitizado largo plazo	4.029.084	5.879.114
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	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>4.029.084</b>	<b>5.879.114</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6.733.986</b>	<b>8.684.974</b>
<b>PASIVOS</b>			
	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2021</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	18.005	12.382
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	-
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	690	726
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	492	492
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.476	1.477
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	54.401	137.902
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	8.611	13.382
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>83.675</b>	<b>166.361</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	10.492.327	11.931.254
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>10.492.327</b>	<b>11.931.254</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(3.699.087)	(3.273.394)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(3.699.087)	(3.273.394)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(142.929)	(139.247)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(3.842.016)</b>	<b>(3.412.641)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.733.986</b>	<b>8.684.974</b>

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)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2022	01-01-2021
<b>INGRESOS</b>			<b>30-06-2022</b>	<b>30-06-2021</b>
35.110	Intereses por activos securitizados		149.024	199.141
35.120	Intereses por inversiones		7.807	29
35.130	Reajustes por activos securitizados		407.161	181.696
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		28.364	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>592.356</b>	<b>380.866</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(48.899)	(52.935)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(10.198)	(10.022)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(712)	(731)
35.225	Remuneración banco pagador		(994)	(988)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(2.984)	(2.965)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(209.572)	(241.502)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(682.975)	(265.145)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(9.596)	(24.766)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(18.874)	3.195
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(984.804)</b>	<b>(595.859)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		249.519	75.746
<b>23.200</b>	<b>EXCEDENTES (DEFICIT) DEL EJERCICIO</b>		<b>(142.929)</b>	<b>(139.247)</b>

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2022 y 2021.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2021 han sido actualizados extracontablemente en un 11,5%.

**d) Corrección monetaria**

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

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,9	2,3

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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 \$ 33.086,83 y \$ 29.709,83 al 30 de junio 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 30 de junio 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 intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 18.005 (M\$ 12.382 al 30 de junio de 2021), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de junio 2022 y 2021, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio 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 intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2022, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2022	2021
Activos no monetarios	UF	1.010	550
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.747	1.602
Déficits acumulados	IPC	238.762	73.594
<b>Totales</b>		<b>249.519</b>	<b>75.746</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio 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	2021
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	137.093
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>137.093</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio 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	164	122	44.338
4 o más	22	17	52.153	32.857
<b>Totales</b>	<b>186</b>	<b>139(a)</b>	<b>96.491</b>	<b>61.934</b>

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 intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 924 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2022 (994 al 30 de junio 2021), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % 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 éstos es 42 meses (54 en 2021).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	%
Valor par	1.647.060	1.713.213	3.710.523	5.295.579	5.357.583	7.008.792	11,53
Aj. Tasa valorización	141.405	188.784	318.561	583.535	459.966	772.319	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>1.788.465</b>	<b>1.901.997</b>	<b>4.029.084</b>	<b>5.879.114</b>	<b>5.817.549</b>	<b>7.781.111</b>	-

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio 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 30 de junio 2022 y 2021, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2022	2021
Bienes recuperados por leasing (a)	10.774	25.566
Activos securitizados en mora (b)	96.491	61.934
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	9.423	70.434
<b>Totales</b>	<b>116.688</b>	<b>157.934</b>

(a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico, 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 intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Administración primaria (a)	12.215	6.585
Administración maestra (b)	5.790	5.797
Totales	18.005	12.382

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Facturas por pagar	-	-
Seguro	8.611	13.382
Otros	-	-
Totales	8.611	13.382

**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 intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio 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			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	133.810		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	-	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	1.915.912	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.072.553	1.032.522	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.740.955	2.638.694	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	6.733.221	6.482.028	nacional
Obligaciones por prepago											
Total largo plazo											
									10.492.327	11.931.254	

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.

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2022		2021	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(3.460.325)	-	(2.869.776)	-
Revalorización de excedentes	(238.762)	-	(66.004)	-
Déficit del ejercicio	-	(142.929)	-	(124.886)
Saldo final	(3.699.087)	(142.929)	(2.935.780)	(124.886)
Saldo actualizado	-	-	(3.273.394)	(139.247)

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio 2022 y 2021, de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2022	2021
Legales y notariales	(a)	(855)	5.575
Otros gastos	(a)	(18.019)	(2.380)
Totales		(18.874)	3.195

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2022	2021
Liberación de provisiones	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	28.364	-
Totales	28.364	-

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10**

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

Gastos devengados	M\$	
	2022	2021
Remuneración administración primaria del activo	(1) (37.199)	(41.307)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (11.700)	(11.628)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (2.984)	(2.965)
Remuneración banco pagador	(4) (994)	(988)
Remuneración por auditoría externa	(5) (712)	(731)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (10.198)	(10.022)
<b>Totales</b>	<b>(63.787)</b>	<b>(67.641)</b>

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	799.749	608.836
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	137.093
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.788.465	1.901.997
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	116.688	157.934
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.029.084	5.879.114
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	916.437	903.863
	\$REAJUSTABLES	5.817.549	7.781.111
TOTAL ACTIVOS		6.733.986	8.684.974

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2022	2021
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	18.005	12.382
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	690	726
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	492	492
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.476	1.477
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	54.401	137.902
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	8.612	13.382
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	63.013	151.284
	\$REAJUSTABLES	20.663	15.077
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		83.676	166.361

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio 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	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.072.553	4,0%	1.072.553
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.740.955	4,0%	2.740.955
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.733.221	4,0%	6.733.221
Obligaciones por prepago								(54.402)		(54.402)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>10.492.327</b>		<b>10.492.327</b>

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	-	4,0%	-	4,0%	-	4,0%	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.915.912	4,0%	1.915.912
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.032.522	4,0%	1.032.522
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.638.694	4,0%	2.638.694
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.482.028	4,0%	6.482.028
Obligaciones por prepago								(137.902)		(137.902)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>11.931.254</b>		<b>11.931.254</b>

**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 intermedios

Al 30 de junio 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	144.042	23.612	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	655.707	585.224	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	-	137.093	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio 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 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Audit SpA. para el período 2021.

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

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2022 y 2021

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrolló campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de julio de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$655.649.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2022 y la fecha de emisión (11 de agosto de 2022) de estos estados financieros intermedios 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 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.

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	923
Saldo Insoluto Total	28.555.622	5.328.520
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	18.721	6.306
Tasa de Originación	10,39%	10,23%
Plazo Transcurrido	19	196
Plazo Remanente	212	42
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	24,30%

### 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	923

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	28.553.934	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.665.243	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.488.907	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10D	595.563	1.062.087	90	90	222	42	4,00%
BSECS-10E	1.521.994	2.714.212	230	230	222	42	4,00%
BSECS-10F	3.738.812	6.667.526	565	565	222	42	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	AAA	BBB	AAA
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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	5.994.209	5.868.942	5.687.891	5.561.863	5.373.136	5.185.633	5.046.536	4.931.625	4.681.092	4.715.965	4.504.474	4.435.190	4.224.659
1 cuota en mora	568.432	496.203	544.477	470.892	509.173	503.979	539.547	505.831	610.253	447.433	502.026	479.561	508.611
2 cuota en mora	222.972	250.897	238.854	308.336	267.639	275.018	263.073	244.446	281.337	287.558	272.569	281.106	367.793
3 cuota en mora	70.640	80.202	95.919	67.563	93.867	105.117	93.768	129.866	79.541	104.554	128.774	96.614	101.477
4 cuota en mora	19.223	24.914	22.565	31.763	24.683	57.472	33.219	34.179	48.803	23.657	34.476	21.109	10.191
5 cuota en mora	5.360	6.419	4.136	10.290	19.091	7.875	29.580	8.470	22.334	37.884	14.128	9.860	5.625
6 y mas cuotas en mora	81.625	67.067	66.041	64.983	63.924	64.155	65.876	93.834	96.812	89.434	106.010	117.888	110.179
Activos en liquidación	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	13.685	13.685	13.685	13.685
<b>TOTAL</b>	<b>6.962.462</b>	<b>6.794.645</b>	<b>6.659.883</b>	<b>6.515.690</b>	<b>6.351.513</b>	<b>6.199.248</b>	<b>6.071.599</b>	<b>5.948.251</b>	<b>5.820.172</b>	<b>5.706.486</b>	<b>5.562.459</b>	<b>5.441.328</b>	<b>5.328.535</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	86,09%	86,38%	85,41%	85,36%	84,60%	83,65%	83,12%	82,91%	80,43%	82,64%	80,98%	81,51%	79,28%
1 cuota en mora	8,16%	7,30%	8,18%	7,23%	8,02%	8,13%	8,89%	8,50%	10,49%	7,84%	9,03%	8,81%	9,55%
2 cuota en mora	3,20%	3,69%	3,59%	4,73%	4,21%	4,44%	4,33%	4,11%	4,83%	5,04%	4,90%	5,17%	6,90%
3 cuota en mora	1,01%	1,18%	1,44%	1,04%	1,48%	1,70%	1,54%	2,18%	1,37%	1,83%	2,32%	1,78%	1,90%
4 cuota en mora	0,28%	0,37%	0,34%	0,49%	0,39%	0,93%	0,55%	0,57%	0,84%	0,41%	0,62%	0,39%	0,19%
5 cuota en mora	0,08%	0,09%	0,06%	0,16%	0,30%	0,13%	0,49%	0,14%	0,38%	0,66%	0,25%	0,18%	0,11%
6 y mas cuotas en mora	1,17%	0,99%	0,99%	1,00%	1,01%	1,03%	1,08%	1,58%	1,66%	1,57%	1,91%	2,17%	2,07%
Activos en liquidación	0,34%	0,35%	0,36%	0,37%	0,38%	0,39%	0,39%	0,40%	0,41%	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	855	845	829	820	804	791	786	781	755	773	754	756	737
1 cuota en mora	80	73	80	70	74	74	79	78	92	70	81	80	83
2 cuota en mora	31	37	35	46	42	43	40	38	46	49	45	46	62
3 cuota en mora	11	11	15	10	13	17	16	20	13	16	21	17	19
4 cuota en mora	3	4	3	5	4	8	6	5	9	4	6	4	2
5 cuota en mora	1	2	1	1	3	1	4	2	3	6	2	1	1
6 y mas cuotas en mora	13	11	11	11	11	11	11	15	16	15	18	20	19
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>994</b>	<b>983</b>	<b>974</b>	<b>963</b>	<b>951</b>	<b>945</b>	<b>942</b>	<b>939</b>	<b>934</b>	<b>933</b>	<b>927</b>	<b>924</b>	<b>923</b>

(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
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Al día	86,02%	85,96%	85,11%	85,15%	84,54%	83,70%	83,44%	83,17%	80,84%	82,85%	81,34%	81,82%	79,85%
1 cuota en mora	8,05%	7,43%	8,21%	7,27%	7,78%	7,83%	8,39%	8,31%	9,85%	7,50%	8,74%	8,66%	8,99%
2 cuota en mora	3,12%	3,76%	3,59%	4,78%	4,42%	4,55%	4,25%	4,05%	4,93%	5,25%	4,85%	4,98%	6,72%
3 cuota en mora	1,11%	1,12%	1,54%	1,04%	1,37%	1,80%	1,70%	2,13%	1,39%	1,71%	2,27%	1,84%	2,06%
4 cuota en mora	0,30%	0,41%	0,31%	0,52%	0,42%	0,85%	0,64%	0,53%	0,96%	0,43%	0,65%	0,43%	0,22%
5 cuota en mora	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,32%	0,11%	0,42%	0,21%	0,32%	0,64%	0,22%	0,11%	0,11%
6 y mas cuotas en mora(	1,31%	1,12%	1,13%	1,14%	1,16%	1,16%	1,17%	1,60%	1,71%	1,61%	1,94%	2,16%	2,06%
Activos en liquidación	0,20%	0,20%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
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 junio de 2021, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 13,91% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,53%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2022 estos indicadores son 20,72% y 2,36% 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	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	25.113	40.300	46.024	37.752	58.100	46.454	21.804	16.974	21.076	6.452	36.032	13.102	4.070
Total Prepagos	25.113	40.300	46.024	37.752	58.100	46.454	21.804	16.974	21.076	6.452	36.032	13.102	4.070
Prepagos Acumulados	4.604.721	4.645.021	4.691.045	4.728.797	4.786.897	4.833.351	4.855.155	4.872.129	4.893.205	4.899.657	4.935.689	4.948.791	4.952.861

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

Prepago	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,06%	0,07%	0,02%	0,13%	0,05%	0,01%
Total Prepagos	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%	0,06%	0,07%	0,02%	0,14%	0,05%	0,01%
Prepagos Acumulados	16,13%	16,27%	16,43%	16,56%	16,76%	16,93%	17,00%	17,06%	17,14%	17,16%	17,28%	17,33%	17,34%

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	7	6	8	8	9	6	3	3	4	1	6	3	1
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	6	3	1
Prepagos Acumulados	398	401	403	407	409	411	415	420	425	427	433	436	437

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

Prepago													Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%
Total Prepagos	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%	0,17%	0,23%	0,06%	0,35%	0,17%	0,06%
Prepagos Acumulados	23,21%	23,38%	23,50%	23,73%	23,85%	23,97%	24,20%	24,49%	24,78%	24,90%	25,25%	25,42%	25,48%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	
Tasa de Originacion	11,68%	10,42%	10,75%	10,73%	10,39%	9,87%	10,12%	10,73%	11,09%	10,39%	10,56%	10,97%	11,19%
Plazo Transcurrido	188	189	183	184	189	185	188	190	200	183	199	193	193
Plazo Remanente	49	49	54	54	49	53	50	48	38	55	39	45	45

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

A junio de 2021, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 16,13% y a junio de 2022 fue de 17,34%. 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.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de activos prepagados ser reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

## I.6 Activos en incumplimiento

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	136.206	114.225	94.516	81.244	79.944	139.549	143.410	140.921	132.908	121.812	173.734	170.385	159.480	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	23.888	13.685	13.685	13.685	13.685	
Activos Liquidados	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.393.230	2.403.434	2.403.434	2.403.434	2.403.434	

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

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	0,48%	0,40%	0,33%	0,28%	0,28%	0,49%	0,50%	0,49%	0,47%	0,43%	0,61%	0,60%	0,56%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	
Activos Liquidados	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,42%	8,42%	8,42%	8,42%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	18	16	15	13	13	22	23	23	22	21	30	29	28	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
Activos Liquidados	155	155	155	155	155	155	155	155	155	156	156	156	156	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22		
Activos en Proceso Judicial	1,05%	0,93%	0,87%	0,76%	0,76%	1,28%	1,34%	1,34%	1,28%	1,22%	1,75%	1,69%	1,63%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	



### **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 junio 2021 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,48% y a junio 2022 llego a un 0,56%, 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**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,25%	10,25%	10,25%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%	10,23%	10,23%	10,23%
Relación Deuda/Garantía	29,61%	29,22%	28,87%	28,53%	28,14%	27,65%	27,18%	26,70%	26,25%	25,76%	25,28%	24,80%	24,30%
Plazo Transcurrido	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196
Plazo Remanente	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 24,30% 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**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	9.962.726	9.717.124	9.717.124	9.717.124	9.593.004	9.593.004	9.593.004	10.610.715	10.610.715	10.610.715	10.443.825	10.443.825	10.443.825
Valor Par Preferente	447.573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.054.717	11.507.983	11.545.656	11.583.329	11.122.185	11.158.594	11.195.004	10.645.563	10.680.412	10.715.261	10.478.126	10.512.426	10.546.727

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-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	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN
Razón Activos/Pasivos Total	0,70	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63	0,56	0,55	0,54	0,53	0,52	0,51
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,71	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,65	0,56	0,55	0,55	0,54	0,53	0,52
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,62	0,61	0,60	0,59	0,57	0,55	0,54	0,47	0,45	0,45	0,43	0,43	0,41

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,41 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,52 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a junio de 2021 eran 0,62 y 0,71 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**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	126.365	128.566	129.135	126.000	119.561	122.135	114.691	111.469	110.319	117.944	112.375	112.903	107.678
Ingresos deudores moroso	28.530	37.646	34.793	32.185	30.830	32.796	36.769	35.930	37.639	40.678	37.062	37.257	36.620
Ingresos por prepago	18.969	35.523	28.147	33.247	47.468	48.600	38.941	5.992	21.861	16.309	30.213	18.716	-

### **I.10.2 Egresos**

	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	Mes Cierre EEFF
Gastos	30.711	81.759	686	23.037	13.278	15.938	15.635	4.523	13.582	32.830	12.295	20.489	34.317
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	583.522	0	0	492.867	0	0	580.435	0	0	267.662	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.

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 510

**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.