

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 582

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>30-09-2022</b>
11.010	Disponible		392.319	633.981
11.020	Valores negociables		128.527	83.675
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.884.186	1.845.424
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.884.186	1.845.424
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		304.515	309.531
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.709.547</b>	<b>2.872.611</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		5.264.778	6.896.625
13.110	Activo securitizado largo plazo		5.264.778	6.896.625
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		169.621	209.366
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>5.434.399</b>	<b>7.105.991</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.143.946</b>	<b>9.978.602</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>30-09-2022</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		19.061	13.008
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.596	5.410
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		646	432
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		538	536
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.615	1.609
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		54.349	144.938
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		12.283	14.332
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	427.870
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>97.088</b>	<b>608.135</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.019.083	10.973.837
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.019.083</b>	<b>10.973.837</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(1.687.713)	(1.382.428)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(1.687.713)	(1.382.428)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(284.512)	(220.942)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.972.225)</b>	<b>(1.603.370)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.143.946</b>	<b>9.978.602</b>

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

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13  
(Cifras en miles de pesos)**

<b>INGRESOS</b>		<b>01-01-2023</b>	<b>01-01-2022</b>
<b>Para el ejercicio comprendido entre</b>		<b>30-09-2023</b>	<b>30-09-2022</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	298.860	419.591
35.120	Intereses por inversiones	15.163	9.229
35.130	Reajustes por activos securitizados	245.611	995.931
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	-	34.250
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>559.634</b>	<b>1.459.001</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(79.390)	(86.832)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(19.316)	(16.475)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.409)	(1.347)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.651)	(1.717)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.954)	(5.154)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(354.176)	(418.166)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(323.224)	(1.242.257)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(1.929)	(18.667)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(30.698)	(33.019)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(95.360)	(71.799)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(912.107)</b>	<b>(1.895.433)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	67.961	215.490
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(284.512)</b>	<b>(220.942)</b>

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

### **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 septiembre de 2009, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-13. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 582 de fecha 27 de abril de 2009. Adicionalmente, el 8 de enero de 2010 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-13. El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2027.

### **Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodo contable**

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2023 y 2022.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2022 han sido actualizados extracontable en un 5,3%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de marzo de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,9	10,7

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**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 \$ 36.197,53 y \$34.258,23 al 30 de septiembre de 2023 y 2022, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022. Ver Nota 7.

**i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**j) Provisiones**

Al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 19.061 (M\$ 13.008 al 30 de septiembre de 2022), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

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

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

**n) Bienes recuperados**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)**

**ñ) Impuestos a la renta e impuestos diferidos**

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2023, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2023	M\$ 2022
Activos no monetarios	UF	10.464	43.932
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	9.933	37.937
Déficit acumulados	IPC	47.564	133.621
Totales		67.961	215.490

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2023	Total M\$ 2022
Fondos Mutuos Security Plus	\$	128.527	83.675
Total		128.527	83.675

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2023	2022	2023	2022
1 a 3	212	198	57.958	52.800
4 o más	36	31	76.838	79.681
Totales	248	229	134.796 (a)	132.481

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 879 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2023 (928 al 30 de septiembre de 2022), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una 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 30 de septiembre de 2023 el plazo remanente promedio de éstos es 44 meses (56 al 30 de septiembre de 2022).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	Transferencia %
Valor par	1.777.469	1.713.512	4.966.591	6.403.649	6.744.060	8.117.161	9,99
Aj. Tasa valorización	106.717	131.912	298.187	492.976	404.904	624.888	5,74
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.884.186	1.845.424	5.264.778	6.896.625	7.148.964	8.742.049	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre de 2023 y 2022, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Bienes recuperados por leasing (a)	150.950	161.480
Activos securitizados en mora (b)	134.796	132.481
Cuenta por cobrar término de contratos	11.691	-
Otros	7.078	15.570
Totales	304.515	309.531

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

RUT	Sociedad	2023		2022	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(30.698)	169.621	(33.019)	209.366
Totales		(30.698)	169.621	(33.019)	209.366

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Administración primaria (a)	12.727	6.695
Administración maestra (b)	6.334	6.313
Totales	19.061	13.008

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Facturas por pagar	-	-
Seguro	12.061	14.332
Otros	222	-
Totales	12.283	14.332

**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-13A por UF750.000 con 1.500 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13B por UF45.000 con 225 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13C por UF19.000 con 95 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-13D por UF9.000 con 45 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13E por UF24.600 con 123 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-13F por UF112.400 con 562 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, de acuerdo a la tabla de desarrollo.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

Número de Insc. Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2023	M\$ 2022	Coloc.en Chile o en el extranjero	
										amoritz.
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	-	572.808	nacional	
Obligaciones por prepago								-	(144.938)	
Total porción corto plazo								-	427.870	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	-	146.150	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13B	-	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	-	44.606	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13C	1.872	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	68.512	1.241.689	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13D	16.852	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	616.750	588.165	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13E	46.061	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	1.685.743	1.607.660	nacional	
582-27-04-09	BSECS-13F	210.460	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	7.702.428	7.345.567	nacional	
Obligaciones por prepago								(54.350)	-	
Total largo plazo								10.019.083	10.973.837	

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

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2023		2022	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(1.640.149)	-	(1.185.952)	-
Revalorización de excedentes	(47.564)	-	(126.896)	-
Déficit del ejercicio	-	(284.512)	-	(209.822)
Saldo final	(1.687.713)	(284.512)	(1.312.848)	(209.822)
Saldo actualizado	-	-	(1.382.428)	(220.942)

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2023	2022
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para	-	-
Ventas de viviendas (a)	-	34.250
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>34.250</b>

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

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	M\$
	2023	2022
Legales y notariales	(a) (3.733)	(4.149)
Seguros	(a) -	-
Otros gastos	(a) (91.627)	(67.650)
<b>Totales</b>	<b>(95.360)</b>	<b>(71.799)</b>

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

		M\$	M\$
		2023	2022
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(59.967)	(66.623)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(19.423)	(20.209)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.954)	(5.154)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.651)	(1.717)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.409)	(1.347)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(19.316)	(16.475)
Totales		(106.720)	(111.525)

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 30 de septiembre de 2023 y 2022, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

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

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - 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-13**

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no se han recibido cauciones de terceros.

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$ 2023	M\$ 2022
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	392.319	633.981
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	128.527	83.675
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.884.186	1.845.424
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	304.515	309.531
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.264.778	6.896.625
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	169.621	209.366
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	825.361	1.027.187
	\$REAJUSTABLES	7.318.585	8.951.415
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.143.946</b>	<b>9.978.602</b>

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2023	2022
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	19.061	13.008
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.596	5.410
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	646	432
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	538	536
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.615	1.609
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	54.349	144.938
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	12.283	14.332
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	427.870
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	66.632	159.270
	\$REAJUSTABLES	30.456	448.865
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		97.088	608.135

Pasivos largo plazo

2023

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	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	68.512	4,5%	68.512
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	616.750	4,5%	616.750
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.685.743	4,5%	1.685.743
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.702.428	4,5%	7.702.428
Obligaciones por prepago								(54.350)		(54.350)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	10.019.083		10.019.083

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	72.030	-	65.951	4,5%	8.169	4,5%	-	4,5%	146.150
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	44.606	4,5%	44.606
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.241.689	4,5%	1.241.689
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	588.165	4,5%	588.165
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.607.660	4,5%	1.607.660
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	7.345.567	4,5%	7.345.567
Total pasivo largo plazo		72.030		65.951		8.169		10.827.687		10.973.837

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2023	Contable M\$ 2022	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	49.663	58.420	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	342.656	575.561	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	128.527	83.675	Cumple

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

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

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 26 - Hechos Relevantes**

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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023, se acordó, entre otras materias, (i) la aprobación de la memoria, el balance y los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, (ii) la renovación total del Directorio, quedando éste integrado por los señores Renato Peñafiel Muñoz, Andrés Tagle Domínguez, Christian Sinclair Manley, Alejandro Alzerreca Luna y Hernán Buzzoni Garnham, y (iii) designar como auditores externos de la Sociedad para el ejercicio 2023 a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías Ltda.

Asimismo, en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha e inmediatamente a continuación de la Junta Ordinaria antes indicada, los nuevos directores acordaron por unanimidad designar a don Renato Peñafiel Muñoz como Presidente del directorio y de la Sociedad por un nuevo período estatutario.

Mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Renato Peñafiel Muñoz, 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 Renato Peñafiel Muñoz su dedicación y valioso aporte como Director y Presidente de la Sociedad, acordó designar a don Alejandro Alzerreca Luna como el nuevo Presidente del Directorio con efectos a partir de esta fecha. Asimismo, se acordó designar a don Alberto Oviedo Obrador como nuevo Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Andrés Tagle Domínguez, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director de la Sociedad, con efectos a partir de esta misma fecha.

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

Notas a los estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022

**Nota 26 - Hechos Relevantes (Continuación)**

En sesión ordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, el Directorio de la Sociedad, junto con agradecer a don Andrés Tagle Dominguez su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Juan Pablo Cofre Dougnac como el nuevo director con efectos a partir de esta fecha.

Posterior a lo anterior, mediante carta de fecha 25 de septiembre de 2023, don Hernán Buzzoni Garnham, comunicó su decisión de renunciar al cargo de Director 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 Hernán Buzzoni Garnham su dedicación y valioso aporte como Director de la Sociedad, acordó designar a don Máximo Hitoshi Kamada como el nuevo director 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 intermedios de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 2 de octubre de 2023 se pagaron obligaciones por títulos de M\$342.657.

Con fecha 24 de octubre de 2023, el director don Máximo Hitoshi Kamada. comunicó a la Sociedad que no podría asumir el cargo de director, el directorio acordó mantener dicho cargo vacante hasta que se celebre la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, oportunidad en la que deberá procederse a la renovación total del directorio.

A juicio de la Administración entre 1 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos. chos posteriores que afecten a los mismos. es 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 dándole término a este, cumplir con compromiso con las series subordinadas y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). 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.

## 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	879
Saldo Insoluto Total	27.153.794	6.708.633
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.736	9.785
Tasa de Originacion	9,25%	9,20%
Plazo Transcurrido	26	194
Plazo Remanente	207	44
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	26,07%

## 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	879

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	27.148.148	TERMINADO	1500	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13B	1.628.889	TERMINADO	225	TERMINADO	222	TERMINADO	4,50%
BSECS-13C	687.753	67.777	95	5	222	54	4,50%
BSECS-13D	325.778	609.992	45	45	222	54	4,50%
BSECS-13E	890.459	1.667.311	123	123	222	54	4,50%
BSECS-13F	4.068.602	7.618.118	562	562	222	54	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

#### I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Al día	6.096.750	5.965.389	5.815.061	5.672.660	5.696.586	5.395.025	5.413.160	5.255.519	5.144.321	5.111.707	5.027.692	4.860.930	4.777.350	
1 cuota en mora	907.363	1.025.910	909.427	925.860	858.895	941.172	834.172	945.443	1.040.317	772.202	894.839	1.008.608	856.940	
2 cuota en mora	643.483	505.788	636.497	729.525	668.786	599.829	695.680	635.665	568.012	677.763	566.491	535.180	631.213	
3 cuota en mora	177.694	197.421	163.034	111.850	154.419	284.947	134.872	137.840	137.623	217.366	174.038	149.279	175.522	
4 cuota en mora	69.716	71.816	83.218	86.983	42.713	77.101	85.643	76.811	53.898	82.096	68.812	78.911	86.150	
5 cuota en mora	19.945	46.550	37.030	9.737	28.922	21.429	46.840	30.189	34.822	18.316	39.311	35.256	29.646	
6 y mas cuotas en mora(1)	186.345	175.667	198.724	176.173	155.287	173.133	176.897	197.132	182.037	184.064	166.472	152.536	151.812	
Activos en liquidación	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	79.362	73.759	73.759	
TOTAL	8.101.297	7.988.541	7.842.991	7.712.789	7.605.608	7.492.635	7.387.264	7.278.599	7.161.030	7.063.514	6.937.655	6.820.701	6.708.633	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Al día	75,26%	74,67%	74,14%	73,55%	74,90%	72,00%	73,28%	72,21%	71,84%	72,37%	72,47%	71,27%	71,21%	
1 cuota en mora	11,20%	12,84%	11,60%	12,00%	11,29%	12,56%	11,29%	12,99%	14,53%	10,93%	12,90%	14,79%	12,77%	
2 cuota en mora	7,94%	6,33%	8,12%	9,46%	8,79%	8,01%	9,42%	8,73%	7,93%	9,60%	8,17%	7,85%	9,41%	
3 cuota en mora	2,19%	2,47%	2,08%	1,45%	2,03%	3,80%	1,83%	1,89%	1,92%	3,08%	2,51%	2,19%	2,62%	
4 cuota en mora	0,86%	0,90%	1,06%	1,13%	0,56%	1,03%	1,16%	1,06%	0,75%	1,16%	0,99%	1,16%	1,28%	
5 cuota en mora	0,25%	0,58%	0,47%	0,13%	0,38%	0,29%	0,63%	0,41%	0,49%	0,26%	0,57%	0,52%	0,44%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,30%	2,20%	2,53%	2,28%	2,04%	2,31%	2,39%	2,71%	2,54%	2,61%	2,40%	2,24%	2,26%	
Activos en liquidación	0,98%	0,99%	1,01%	1,03%	1,04%	1,06%	1,07%	1,09%	1,11%	1,12%	1,14%	1,08%	1,10%	
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
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Al día	699	687	681	668	679	649	654	643	641	641	645	634	631	
1 cuota en mora	108	120	107	110	102	115	107	122	131	100	113	127	109	
2 cuota en mora	69	59	72	83	77	69	81	74	67	86	71	68	82	
3 cuota en mora	21	24	20	14	20	31	17	18	18	26	20	19	21	
4 cuota en mora	7	8	10	10	7	11	11	11	8	11	10	9	11	
5 cuota en mora	2	4	4	2	3	3	5	5	6	3	6	5	4	
6 y mas cuotas en mora(1)	22	21	23	22	19	21	22	22	21	23	21	20	21	
Activos en liquidación	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	
TOTAL	928	923	917	909	907	899	897	895	892	890	886	882	879	

(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
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Al día	75,32%	74,43%	74,26%	73,49%	74,86%	72,19%	72,91%	71,84%	71,86%	72,02%	72,80%	71,88%	71,79%	
1 cuota en mora	11,64%	13,00%	11,67%	12,10%	11,25%	12,79%	11,93%	13,63%	14,69%	11,24%	12,75%	14,40%	12,40%	
2 cuota en mora	7,44%	6,39%	7,85%	9,13%	8,49%	7,68%	9,03%	8,27%	7,51%	9,66%	8,01%	7,71%	9,33%	
3 cuota en mora	2,26%	2,60%	2,18%	1,54%	2,21%	3,45%	1,90%	2,01%	2,02%	2,92%	2,26%	2,15%	2,39%	
4 cuota en mora	0,75%	0,87%	1,09%	1,10%	0,77%	1,22%	1,23%	1,23%	0,90%	1,24%	1,13%	1,02%	1,25%	
5 cuota en mora	0,22%	0,43%	0,44%	0,22%	0,33%	0,33%	0,56%	0,56%	0,67%	0,34%	0,68%	0,57%	0,46%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,37%	2,28%	2,51%	2,42%	2,09%	2,34%	2,45%	2,46%	2,35%	2,58%	2,37%	2,27%	2,39%	
Activos en liquidación	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,57%	0,57%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2022, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 24,74% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 3,41%. A septiembre de 2023 la mora total era de 28,79% y la de 4 y más de 3,99%. 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
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1.231	16.072	29.682	33.410	10.497	15.999	8.905	12.054	20.415	-	28.053	12.307	13.393	
Total Prepagos	1.231	16.072	29.682	33.410	10.497	15.999	8.905	12.054	20.415	-	28.053	12.307	13.393	
Prepagos Acumulados	4.027.441	4.043.513	4.073.195	4.106.605	4.117.103	4.133.102	4.142.007	4.154.060	4.174.476	4.174.476	4.202.529	4.214.836	4.228.229	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
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	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	
Total Prepagos	0,00%	0,06%	0,11%	0,12%	0,04%	0,06%	0,03%	0,04%	0,08%	0,00%	0,10%	0,05%	0,05%	
Prepagos Acumulados	15,03%	15,09%	15,20%	15,32%	15,36%	15,42%	15,45%	15,50%	15,58%	15,58%	15,68%	15,73%	15,78%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	4	5	5	1	3	1	2	3	-	4	2	2	
Total Prepagos	1	4	5	5	1	3	1	2	3	-	4	2	2	
Prepagos Acumulados	354	358	363	368	369	372	373	375	378	378	382	384	386	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
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	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	
Total Prepagos	0,07%	0,27%	0,34%	0,34%	0,07%	0,21%	0,07%	0,14%	0,21%	0,00%	0,27%	0,14%	0,14%	
Prepagos Acumulados	24,20%	24,47%	24,81%	25,15%	25,22%	25,43%	25,50%	25,63%	25,84%	25,84%	26,11%	26,25%	26,38%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Tasa de Originacion	12,11%	10,32%	9,41%	9,95%	8,49%	9,10%	8,39%	8,31%	9,60%	0,00%	9,87%	9,75%	9,39%	
Plazo Transcurrido	168	179	185	182	173	186	182	185	184	-	211	194	191	
Plazo Remanente	10	58	51	56	65	51	56	53	54	-	27	44	47	

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

A septiembre de 2022, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 15,03% y a septiembre de 2023 llega a un 15,78%.

Dicha variación nos indica que los prepago tienden a incrementarse levemente. Prevemos que, si bien este índice se da al alza, la estructura y tamaño de la cartera absorbería de buena manera. De hecho, la estructura de este patrimonio permite absorber el incremento en esta variable. Así se puede apreciar en el aumento de clasificaciones de las series mezzaninas.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos.



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23		
Activos en Proceso Judicial	3,69%	3,76%	3,76%	4,99%	3,28%	3,28%	3,08%	3,08%	2,87%	2,67%	2,39%	2,05%	1,85%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,34%	0,34%	
Activos Liquidados	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	7,04%	7,04%	

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

Los activos en proceso judicial están en 1,71% al cierre de septiembre de 2022 y 0,72% a septiembre de 2023, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,22%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,20%	9,20%	
Relación Deuda/Garantía	30,40%	30,06%	29,67%	29,36%	28,98%	28,77%	28,36%	27,99%	27,61%	29,43%	26,80%	26,44%	26,07%	
Plazo Transcurrido	182	183	183	184	185	187	188	189	190	191	192	193	194	
Plazo Remanente	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 26,07% y a septiembre de 2022 terminó en 30,40%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes EEFF	Cierre
Tasa Pasivo Preferente	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	713.518	177.505	177.505	177.505	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Saldo Insoluto Total	11.459.393	11.009.344	11.009.344	11.009.344	10.939.747	10.939.747	10.939.747	10.484.291	10.484.291	10.484.291	9.963.197	9.963.197	9.963.197	9.963.197
Valor Par Preferente	746.961	184.474	183.974	183.940	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO	TERMINADO
Valor Par Total	11.996.407	11.441.182	11.410.248	11.408.257	10.727.211	10.766.630	10.806.050	10.522.922	10.561.592	10.600.261	9.999.936	10.036.683	10.073.430	

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	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	2,04	2,04
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,04	2,04
Razon Activos/Pasivos	11,35	45,00	44,18	43,45	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN	NO APLICAN
Razón Activos/Pasivos Total	0,71	0,73	0,71	0,70	0,70	0,68	0,68	0,69	0,68	0,67	0,70	0,68	0,67
Razón Activos/Pasivos	11,57	45,11	44,46	43,86	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68	0,70	0,69	0,68
Razón Activos sin Mora/Pasivo	8,76	33,71	33,04	32,37	0,52	0,50	0,50	0,51	0,50	0,50	0,50	0,49	0,48

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,48 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,68. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	110.554	105.469	102.196	107.425	99.687	90.523	101.009	95.420	96.689	91.991	96.160	97.027	87.358
Ingresos deudores morosos	49.577	46.319	50.339	54.794	52.510	43.044	57.550	54.172	55.335	48.283	52.589	65.814	44.016
Ingresos por prepago	1.355	16.586	30.785	24.076	21.122	6.773	18.254	11.976	20.388	-	-	36.274	5.642

### **I.10.2 Egresos**

	sept-22	oct-22	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	Mes Cierre EEFF
Gastos	23.871	13.465	24.146	36.005	6.303	22.747	6.253	58.088	4.532	25.090	50.901	21.859	39.115
pago ordinario capital	-	31.186	-	-	176.788	-	-	-	-	-	-	-	-
pago ordinario interes	-	8.103	-	-	1.952	-	-	-	-	-	-	-	-
pago extra. pref	-	518.972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intereses subord.	-	502	-	-	130	-	-	-	-	-	-	-	-
capital subord.	-	33.305	-	-	11.765	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	250.927	-	-	319.376	-	-	637.881	-	-

### **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					

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

**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.