

*Estados Financieros Intermedios*

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

*Santiago, Chile*  
*30 de junio de 2021 y 2020*



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 2021 y 2020; 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, mencionada en el primer párrafo, para que esté 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 2021

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2020</b>
11.010 Disponible		546.043	427.141
11.020 Valores negociables		122.953	142.844
11.100 Activo securitizado (corto plazo)		1.705.827	1.896.306
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.705.827	1.897.509
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(1.203)
11.200 Otros activos circulantes		141.643	161.083
<b>11.000 TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.516.466</b>	<b>2.627.374</b>
13.100 Activo securitizado (largo plazo)		5.272.748	7.034.175
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.272.748	7.034.175
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 TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>5.272.748</b>	<b>7.034.175</b>
<b>10.000 TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.789.214</b>	<b>9.661.549</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2020</b>
21.010 Remuneración por pagar por administración y custodia		11.105	18.556
21.015 Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		-	-
21.020 Remuneración por pagar por auditoría externa		651	404
21.025 Remuneración por pagar al banco pagador		441	441
21.030 Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.325	1.326
21.040 Excedentes por pagar		-	-
21.050 Obligaciones por prepagos		123.679	24.709
21.060 Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070 Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080 Otros acreedores (corto plazo)		12.002	15.482
21.090 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	461.899
<b>21.000 TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>149.203</b>	<b>522.817</b>
22.010 Obligaciones por títulos de deuda de securitización (largo plazo)		10.700.677	11.973.922
22.020 Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030 Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040 Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000 TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.700.677</b>	<b>11.973.922</b>
23.100 Reservas de excedentes anteriores		(2.935.780)	(2.718.442)
23.110	Excedentes obligatorios fin periodo anterior	(2.935.780)	(2.718.442)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin periodo anterior	-	-
23.200 Excedentes del periodo (déficit)		(124.886)	(116.748)
23.300 Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400 Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000 TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(3.060.666)</b>	<b>(2.835.190)</b>
<b>20.000 TOTAL PASIVOS</b>		<b>7.789.214</b>	<b>9.661.549</b>

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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 periodo comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
<b>INGRESOS</b>	<b>30-06-2021</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2020</b>
35.110 Intereses por activos securitizados	178.602	212.531	
35.120 Intereses por inversiones	26	343	
35.130 Reajustes por activos securitizados	162.956	128.734	
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	-	-	
<b>35.100 TOTAL INGRESOS</b>	<b>341.584</b>	<b>341.608</b>	
<b>GASTOS</b>			
35.210 Remuneración por administración y custodia de los activos	(47.476)	(50.824)	
35.215 Remuneración por clasificación de riesgo	(8.988)	(8.962)	
35.220 Remuneración por auditoría externa	(656)	(677)	
35.225 Remuneración banco pagador	(886)	(886)	
35.230 Remuneración por representante de tenedores de bonos	(2.659)	(2.657)	
35.235 Intereses por títulos de deuda de securitización	(216.594)	(247.463)	
35.240 Reajuste por títulos de deuda de securitización	(237.798)	(170.792)	
35.250 Provisiones sobre activos securitizados	-	-371	
35.260 Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270 Pérdidas en liquidación de garantías	(22.212)	(8.234)	
35.280 Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285 Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290 Otros gastos	2.865	(5.847)	
<b>35.200 TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(534.404)</b>	<b>(496.713)</b>	
35.300 Resultado neto por corrección monetaria	67.934	38.357	
<b>23.200 DEFICIT DEL PERIODO</b>	<b>(124.886)</b>	<b>(116.748)</b>	

Las notas adjuntas números 1 al 27 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**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 de 2021 y 2020.

**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 2020, han sido actualizados extracontablemente en un 3,6%.

**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>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	2,3	1,4

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**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 \$29.709,83 y \$28.696,42 al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 ha constituido provisión por M\$0 y M\$1.203 por los periodos terminados al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. 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 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$11.105 (M\$18.556 al 30 de junio de 2020), 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 de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros intermedios en relación al periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	493	309
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	1.437	516
Déficit acumulados	IPC	66.004	37.532
<b>Totales</b>		<b>67.934</b>	<b>38.357</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo al siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	122.953	142.844
<b>Total</b>		<b>122.953</b>	<b>142.844</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	122	258	26.078	66.746
4 o más	17	54	29.468	64.826
<b>Totales</b>	<b>139</b>	<b>312(a)</b>	<b>55.546</b>	<b>131.572</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 2021 y 2020

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 994 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de junio de 2021 (1.126 al 30 de junio 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,49% 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 54 meses (65 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.536.514	1.674.677	4.749.398	6.208.125	6.285.912	7.882.802	11,49
Aj. Tasa valorización	169.313	222.832	523.350	826.050	692.663	1.048.882	4,90
Prov. Activos securitizados	-	(1.203)	-	-	-	(1.203)	
<b>Totales</b>	<b>1.705.827</b>	<b>1.896.306</b>	<b>5.272.748</b>	<b>7.034.175</b>	<b>6.978.575</b>	<b>8.930.481</b>	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de junio de 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.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	22.929	22.944
Activos securitizados en mora (b)	55.546	131.572
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	63.168	6.567
<b>Totales</b>	<b>141.643</b>	<b>161.083</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 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo a lo descrito en Nota 2j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	5.906	13.354
Administración maestra (b)	5.199	5.202
<b>Totales</b>	<b>11.105</b>	<b>18.556</b>

- (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.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	12.002	15.438
Otros	-	44
<b>Totales</b>	<b>12.002</b>	<b>15.482</b>

**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.

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	486.609	nacional
Obligaciones por prepago								-	(24.710)	
Total porción corto plazo								-	461.899	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	775.203	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	209.585	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.718.307	2.227.543	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	926.029	891.006	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.366.542	2.277.020	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.813.478	5.593.565	
Obligaciones por prepago								(123.679)	-	
Total largo plazo								10.700.677	11.973.922	

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**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 a 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 de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo	Déficit Acumulados	Déficit del Periodo
Saldo inicial	(2.869.776)	-	(2.587.751)	-
Revalorización de excedentes	(66.004)	-	(36.228)	-
Déficit del periodo	-	(124.886)	-	(112.692)
Saldo final	(2.935.780)	(124.886)	(2.623.979)	(112.692)
Saldo actualizado	-	-	(2.718.442)	(116.748)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 30 de junio de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle		M\$	
		2021	2020
Legales y notariales	(a)	5.000	(6.255)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(2.135)	408
Totales		2.865	(5.847)

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-10**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

El detalle al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(37.047)	(40.401)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(10.429)	(10.423)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(2.659)	(2.657)
Remuneración banco pagador	(4)	(886)	(886)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(656)	(677)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(8.988)	(8.962)
<b>Totales</b>		<b>(60.665)</b>	<b>(64.006)</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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 de 2021 y 2020, 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.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	546.043	427.141
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	122.953	142.844
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.705.827	1.897.510
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.203)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	141.643	161.083
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.272.748	7.034.175
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	810.639	729.865
	\$REAJUSTABLES	6.978.575	8.931.684
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.789.214</b>	<b>9.661.549</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	11.105	18.556
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	651	404
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	441	441
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.325	1.326
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	123.679	24.709
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	12.002	15.482
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	461.899
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	135.681	40.191
	\$REAJUSTABLES	13.522	482.626
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>149.203</b>	<b>522.817</b>

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**c) Pasivos largo plazo**

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	-	-	-	-	-	-	1.718.307	4,0%	1.718.307
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	926.029	4,0%	926.029
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.366.542	4,0%	2.366.542
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.813.478	4,0%	5.813.478
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(123.679)		(123.679)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>10.700.677</b>		<b>10.700.677</b>

2020										
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	338.551	4,0%	313.014	4,0%	123.636	4,0%	-	-	775.201
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	209.585	4,0%	209.585
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.227.543	4,0%	2.227.543
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	891.006	4,0%	891.006
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.277.020	4,0%	2.277.020
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.593.567	4,0%	5.593.567
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>338.551</b>		<b>313.014</b>		<b>123.636</b>		<b>11.198.721</b>		<b>11.973.922</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.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)**

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$	M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	21.177	12.890	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	524.865	414.251	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	122.953	142.844	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, 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.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**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 Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

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.

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 a normas de dicha Superintendencia. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de junio de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de julio de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$524.808.

A juicio de la Administración entre el 1 de julio de 2021 y la fecha de emisión (11 de agosto) 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 y la serie B subordinada, ya fueron cancelados en su totalidad.

En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no se vea afectada y no caiga en default.

## 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	994
Saldo Insoluto Total	25.641.098	6.251.801
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.811	6.931
Tasa de Originacion	10,39%	10,25%
Plazo Transcurrido	19	184
Plazo Remanente	212	54
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	29,61%

### 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	994

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	25.639.583	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.189.086	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.336.942	1.701.552	225	225	222	54	4,00%
BSECS-10D	534.777	326.046	90	90	222	54	4,00%
BSECS-10E	1.366.652	1.752.496	230	230	222	54	4,00%
BSECS-10F	3.357.211	5.165.789	565	565	222	54	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	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AAA
BSECS-10E	BB	AAA	B	BBB+
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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	5.614.059	5.634.885	6.257.900	6.270.794	6.110.569	5.984.659	5.969.834	5.965.764	5.746.475	5.749.714	5.506.509	5.611.444	5.382.411
1 cuota en mora	833.925	872.607	678.305	607.091	712.026	662.529	545.532	524.586	553.643	459.344	502.393	395.349	510.415
2 cuota en mora	683.148	571.825	320.658	308.121	251.702	339.940	362.519	266.497	322.352	235.926	269.082	195.788	200.215
3 cuota en mora	293.593	271.845	125.375	82.474	83.574	50.863	42.634	79.830	68.392	96.082	99.379	67.679	63.430
4 cuota en mora	155.650	128.614	58.202	64.708	31.611	44.832	18.569	16.667	31.492	32.681	38.860	24.867	17.261
5 cuota en mora	50.507	59.865	18.598	24.362	43.941	1.159	19.757	-	5.823	11.825	14.766	5.645	4.813
6 y mas cuotas en mora(1)	204.017	192.817	141.864	114.145	96.111	113.967	73.235	65.183	59.628	53.299	63.965	68.719	73.294
Activos en liquidación	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450	21.450
TOTAL	7.834.898	7.732.459	7.600.903	7.471.695	7.329.534	7.197.949	7.032.079	6.918.528	6.787.805	6.638.869	6.494.955	6.369.490	6.251.840

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	71,65%	72,87%	82,33%	83,93%	83,37%	83,14%	84,89%	86,23%	84,66%	86,61%	84,78%	88,10%	86,09%
1 cuota en mora	10,64%	11,28%	8,92%	8,13%	9,71%	9,20%	7,76%	7,58%	8,16%	6,92%	7,74%	6,21%	8,16%
2 cuota en mora	8,72%	7,40%	4,22%	4,12%	3,43%	4,72%	5,16%	3,85%	4,75%	3,55%	4,14%	3,07%	3,20%
3 cuota en mora	3,75%	3,52%	1,65%	1,10%	1,14%	0,71%	0,61%	1,15%	1,01%	1,45%	1,53%	1,06%	1,01%
4 cuota en mora	1,99%	1,66%	0,77%	0,87%	0,43%	0,62%	0,26%	0,24%	0,46%	0,49%	0,60%	0,39%	0,28%
5 cuota en mora	0,64%	0,77%	0,24%	0,33%	0,60%	0,02%	0,28%	0,00%	0,09%	0,18%	0,23%	0,09%	0,08%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,60%	2,49%	1,87%	1,53%	1,31%	1,58%	1,04%	0,94%	0,88%	0,80%	0,98%	1,08%	1,17%
Activos en liquidación	0,27%	0,28%	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### **I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos** **Morosidad sobre número de contratos**

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	811	826	922	931	915	897	898	902	884	889	861	882	855
1 cuota en mora	120	125	97	86	105	102	80	85	79	69	79	62	80
2 cuota en mora	100	81	44	42	34	46	53	37	49	36	40	32	31
3 cuota en mora	38	40	17	13	14	8	7	11	11	15	17	11	11
4 cuota en mora	20	17	8	8	5	8	3	3	4	5	6	4	3
5 cuota en mora	6	7	3	4	5	1	4	0	1	1	2	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	28	26	20	17	14	16	12	12	11	11	12	12	13
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1123	1122	1111	1101	1092	1078	1057	1050	1039	1026	1017	1004	994

(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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	
Al día	72,22%	73,62%	82,99%	84,56%	83,79%	83,21%	84,96%	85,90%	85,08%	86,65%	84,66%	87,85%	86,02%
1 cuota en mora	10,69%	11,14%	8,73%	7,81%	9,62%	9,46%	7,57%	8,10%	7,60%	6,73%	7,77%	6,18%	8,05%
2 cuota en mora	8,90%	7,22%	3,96%	3,81%	3,11%	4,27%	5,01%	3,52%	4,72%	3,51%	3,93%	3,19%	3,12%
3 cuota en mora	3,38%	3,57%	1,53%	1,18%	1,28%	0,74%	0,66%	1,05%	1,06%	1,46%	1,67%	1,10%	1,11%
4 cuota en mora	1,78%	1,52%	0,72%	0,73%	0,46%	0,74%	0,28%	0,29%	0,38%	0,49%	0,59%	0,40%	0,30%
5 cuota en mora	0,53%	0,62%	0,27%	0,36%	0,46%	0,09%	0,38%	0,00%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,49%	2,32%	1,80%	1,54%	1,28%	1,48%	1,14%	1,14%	1,06%	1,07%	1,18%	1,20%	1,31%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%
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 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 28,35% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 5,24%. Los mismos indicadores para este cierre a junio 2021 estos indicadores son 13,91% y 1,53% 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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	8.943	-	28.700	26.531	40.524	30.334	65.718	14.855	31.938	23.322	73.056	17.261	22.550
Total Prepagos	8.943	-	28.700	26.531	40.524	30.334	65.718	14.855	31.938	23.322	73.056	17.261	22.550
Prepagos Acumulados	3.759.952	3.759.952	3.788.652	3.815.182	3.855.707	3.886.040	3.951.758	3.966.613	3.998.551	4.021.874	4.094.930	4.112.192	4.134.741

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21		may-21
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	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%
Total Prepagos	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,14%	0,07%	0,09%
Prepagos Acumulados	14,66%	14,66%	14,78%	14,88%	15,04%	15,16%	15,41%	15,47%	15,59%	15,69%	15,97%	16,04%	16,13%

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21		may-21
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	1	-	5	6	7	9	10	3	6	5	10	3	7
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	10	3	7
Prepagos Acumulados	362	365	367	371	373	375	379	384	389	391	401	404	411

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

Prepago												Mes Cierre EEFF	
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21		may-21
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	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%
Total Prepagos	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%
Prepagos Acumulados	21,11%	21,28%	21,40%	21,63%	21,75%	21,87%	22,10%	22,39%	22,68%	22,80%	23,38%	23,56%	23,97%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados												Mes Cierre EEFF	
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21		may-21
Tasa de Originacion	9,52%	0,00%	9,28%	9,04%	9,33%	11,13%	10,40%	10,30%	11,11%	10,36%	9,69%	10,99%	11,68%
Plazo Transcurrido	176	-	177	170	176	177	183	185	186	186	180	183	188
Plazo Remanente	62	-	58	63	62	56	54	53	52	52	57	55	49

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

A junio de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,66% y a junio de 2021 fue de 16,13%. 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.



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21		
Activos en Proceso Judicial	3,85%	3,91%	2,62%	2,27%	2,10%	1,63%	1,40%	1,28%	1,22%	1,17%	1,17%	1,17%	1,05%	
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	

### 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 2020 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 2,11% y a junio 2021 llego a un 0,48%, ambos indices 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-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	10,26%	10,26%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%		10,25%
Relación Deuda/Garantía	32,99%	32,58%	32,33%	32,14%	31,83%	31,64%	31,45%	31,14%	30,86%	30,53%	30,14%	29,91%		29,61%
Plazo Transcurrido	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183		184
Plazo Remanente	65	64	63	62	61	61	60	59	58	57	56	55		54

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 29,61% 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 a la naturaleza de la cartera.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	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	1.248.684	905.088	905.088	905.088	406.721	406.721	406.721	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	12.330.831	12.038.392	12.038.392	12.038.392	11.567.105	11.567.105	11.567.105	11.199.368	11.199.368	11.199.368	8.945.883	8.945.883	8.945.883
Valor Par Preferente	1.265.340	908.051	911.022	913.993	408.063	409.398	410.732	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.495.381	12.077.929	12.117.465	12.157.001	11.605.096	11.643.085	11.681.075	11.236.111	11.272.893	11.309.676	10.753.946	10.789.151	10.824.355

## I.9 Relación activo y pasivo

	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	6,27	8,54	8,40	8,26	18,02	17,70	17,29	NO APLICA					
Razón Activos/Pasivos Total	0,64	0,64	0,63	0,62	0,63	0,62	0,61	0,62	0,61	0,59	0,73	0,71	0,70
Razón Activos/Pasivos Ajustado	6,29	8,55	8,44	8,33	18,15	17,90	17,66	0,63	0,62	0,61	0,73	0,72	0,71
Razón Activos sin Mora/Pasivo	4,52	6,24	6,96	7,00	15,16	14,92	15,05	0,54	0,52	0,53	0,62	0,64	0,62

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,62 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,71 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a junio de 2020 eran 4,52 y 6,21 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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	109.421	101.702	92.185	122.421	113.123	125.549	120.292	123.389	116.463	118.782	123.756	112.127	119.095
Ingresos deudores morosos	63.470	57.413	51.356	59.180	67.187	83.635	45.964	45.196	36.700	44.567	39.671	29.946	35.958
Ingresos por prepago	-	9.214	5.665	9.524	-	28.280	26.496	40.265	30.212	65.133	14.841	31.675	23.324

### I.10.2 Egresos

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	10.770	22.999	17.469	33.791	9.031	15.648	17.697	206.129	180.787	221.023	79.705	2.329	16.592
pago ordinario de capital	0	70.413	0	0	48.164	0	0	36.481	0	0	17.337	0	0
Pago ordinario de interes	0	8.167	0	0	12.183	0	0	8.778	0	0	3.955	0	0
pago extra. pref	0	363.389	0	0	292.120	0	0	454.381	0	0	384.311	0	0
intereses subord.	0	2.765	0	0	2.022	0	0	1.469	0	0	69.407	0	0
capital subord.	0	73.583	0	0	55.452	0	0	79.902	0	0	683	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

### **I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

### **I.12 Riesgo de calce de activos y pasivos**

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

### **I.13 Otros**

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