

*Estados Financieros*

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

*Santiago, Chile*  
*31 de diciembre de 2021 y 2020*

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

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

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

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



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible	561.986	624.213
11.020	Valores negociables	123.307	179.178
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.706.712	1.865.658
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.706.712	1.865.658
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	97.279	152.621
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.489.284</b>	<b>2.821.670</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	4.571.795	6.417.253
13.110	Activo securitizado largo plazo	4.571.795	6.417.253
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>4.571.795</b>	<b>6.417.253</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	17.100	18.541
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.648	4.652
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	157.438	156.614
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	11.132	80.226
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	87.738
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>192.714</b>	<b>349.893</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	10.328.687	11.951.079
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)	-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)	-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)	-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>10.328.687</b>	<b>11.951.079</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(3.062.049)	(2.835.680)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(3.062.049)	(2.835.680)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(398.273)	(226.369)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(3.460.322)</b>	<b>(3.062.049)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>

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

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

		01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2020
Para el ejercicio comprendido entre			
<b>INGRESOS</b>			
35.110	Intereses por activos securitizados	348.377	441.805
35.120	Intereses por inversiones	380	408
35.130	Reajustes por activos securitizados	452.521	246.303
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	4.037	5.869
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>805.315</b>	<b>694.385</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(96.532)	(104.759)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.692)	(18.668)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.371)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.853)	(1.848)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.559)	(5.545)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(435.531)	(501.358)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(689.003)	(334.129)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(49.734)	(29.439)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(118.779)	(2.048)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.417.054)</b>	<b>(999.200)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	213.466	78.446
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(398.273)</b>	<b>(226.369)</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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) Ejercicios contables**

Los presentes Estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los Estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre de cada ejercicio. 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	6,7	2,7

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 30.991,74 y \$ 29.070,33 al 31 de diciembre 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 ejercicio.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 17.100 (M\$ 18.541 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrados cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados financieros en relación con el ejercicio anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	1.482	625
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	19.710	3.271
Déficits acumulados	IPC	192.274	74.550
Totales		213.466	78.446

**Nota 5 - Valores Negociables**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está compuesto por las inversiones en cuotas de fondos mutuos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	123.307	179.178
Total		123.307	179.178

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	135	140	32.425	33.011
4 o más	21	19	36.374	32.484
<b>Totales</b>	<b>156</b>	<b>159(a)</b>	<b>68.799</b>	<b>65.495</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 942 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (1.057 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 48 meses (60 en 2020).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	1.554.395	1.662.684	4.163.782	5.719.086	5.718.177	7.381.770	11,50
Aj. Tasa valorización	152.317	202.974	408.013	698.167	560.330	901.141	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.706.712</b>	<b>1.865.658</b>	<b>4.571.795</b>	<b>6.417.253</b>	<b>6.278.507</b>	<b>8.282.911</b>	

Al cierre de los Estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	23.918	23.938
Activos securitizados en mora (b)	68.799	65.495
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	4.562	63.188
Totales	97.279	152.621

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	11.677	13.113
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	17.100	18.541

(a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.

(b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Otros Acreedores**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	11.132	21.130
Otros	-	59.096
<b>Totales</b>	<b>11.132</b>	<b>80.226</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 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad	Tasa de interes	Plazo Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.				pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	87.738	nacional	
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	87.738	
<b>Bonos largo plazo</b>											
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	341.081	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	74.111	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10C	25.531	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	799.046	2.370.107	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10D	31.477	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	985.139	948.042	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10E	80.440	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.517.539	2.422.761	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10F	197.603	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	6.184.402	5.951.591	nacional	
Obligaciones por prepago									(157.439)	(156.614)	
Total largo plazo									10.328.687	11.951.079	

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

Al 31 de diciembre 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 con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.869.775)	-	(2.587.751)	-
Revalorización de excedentes	(192.274)	-	(69.869)	-
Déficit del ejercicio	-	(398.273)	-	(212.155)
Saldo final	(3.062.049)	(398.273)	(2.657.620)	(212.155)
Saldo actualizado	-	-	(2.835.680)	(226.369)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-10, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.835)	(1.271)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (116.944)	(777)
Totales	(118.779)	(2.048)

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro está conformado según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	843
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.037	5.026
<b>Totales</b>	<b>4.037</b>	<b>5.869</b>

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

El detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	M\$
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(74.731)	(83.012)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.559)	(5.545)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.853)	(1.848)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.371)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.692)	(18.668)
<b>Totales</b>		<b>(124.007)</b>	<b>(132.226)</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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han recibido cauciones de terceros.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de las cuentas en moneda nacional es el siguiente:

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	561.986	624.213
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	123.307	179.178
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.706.712	1.865.658
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	97.279	152.621
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.571.795	6.417.253
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	782.572	956.012
	\$REAJUSTABLES	6.278.507	8.282.911
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.100	18.541
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.648	4.652
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	157.438	156.614
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.132	80.226
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	87.738
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	168.570	236.840
	\$REAJUSTABLES	24.144	113.053
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>192.714</b>	<b>349.893</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	799.046	4,0%	799.046
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	985.139	4,0%	985.139
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.517.539	4,0%	2.517.539
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.184.402	4,0%	6.184.402
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(157.439)		(157.439)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>10.328.687</b>		<b>10.328.687</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	165.482	4,0%	152.984	4,0%	22.616	4,0%	-	-	341.082
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	74.111	4,0%	74.111
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.370.106	4,0%	2.370.106
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	948.042	4,0%	948.042
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.422.761	4,0%	2.422.761
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.951.591	4,0%	5.951.591
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(156.614)		(156.614)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>165.482</b>		<b>152.984</b>		<b>22.616</b>		<b>11.609.997</b>		<b>11.951.079</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

Al 31 de diciembre 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	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	14.372	121.301	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	547.614	502.912	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	123.307	179.178	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 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

Al 31 de diciembre 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 de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$547.556.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos Estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

#### **Situación Financiera Patrimonio Separado**

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda 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	942
Saldo Insoluto Total	26.747.452	5.687.146
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.536	6.581
Tasa de Originacion	10,39%	10,24%
Plazo Transcurrido	19	190
Plazo Remanente	212	48
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	27,18%

### 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	942

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	26.745.872	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.369.835	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.394.628	791.250	225	73	222	48	4,00%
BSECS-10D	557.851	509.435	90	90	222	48	4,00%
BSECS-10E	1.425.620	2.026.901	230	230	222	48	4,00%
BSECS-10F	3.502.067	5.657.980	565	565	222	48	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	6.227.418	6.223.172	5.994.422	5.997.800	5.744.102	5.853.565	5.614.650	5.497.315	5.327.728	5.209.681	5.032.904	4.857.273	4.726.984
1 cuota en mora	569.070	547.221	577.531	479.163	524.070	412.407	532.438	464.783	510.000	441.074	476.932	472.066	505.382
2 cuota en mora	378.161	277.996	336.260	246.105	280.692	204.236	208.853	235.010	223.729	288.812	250.692	257.603	246.415
3 cuota en mora	44.473	83.275	71.343	100.227	103.667	70.599	66.167	75.124	89.845	63.285	87.924	98.461	87.831
4 cuota en mora	19.370	17.386	32.851	34.091	40.537	25.940	18.006	23.337	21.136	29.752	23.120	53.833	31.116
5 cuota en mora	20.610	-	6.074	12.335	15.403	5.888	5.021	6.012	3.874	9.638	17.882	7.376	27.707
6 y mas cuotas en mora(1)	76.395	67.996	62.200	55.599	66.725	71.684	76.457	62.820	61.860	60.868	59.876	60.093	61.705
Activos en liquidación	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376
TOTAL	7.335.497	7.217.046	7.080.683	6.925.321	6.775.197	6.644.319	6.521.592	6.364.402	6.238.172	6.103.110	5.949.329	5.806.705	5.687.139

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	84,89%	86,23%	84,66%	86,61%	84,78%	88,10%	86,09%	86,38%	85,41%	85,36%	84,60%	83,65%	83,12%
1 cuota en mora	7,76%	7,58%	8,16%	6,92%	7,74%	6,21%	8,16%	7,30%	8,18%	7,23%	8,02%	8,13%	8,89%
2 cuota en mora	5,16%	3,85%	4,75%	3,55%	4,14%	3,07%	3,20%	3,69%	3,59%	4,73%	4,21%	4,44%	4,33%
3 cuota en mora	0,61%	1,15%	1,01%	1,45%	1,53%	1,06%	1,01%	1,18%	1,44%	1,04%	1,48%	1,70%	1,54%
4 cuota en mora	0,26%	0,24%	0,46%	0,49%	0,60%	0,39%	0,28%	0,37%	0,34%	0,49%	0,39%	0,93%	0,55%
5 cuota en mora	0,28%	0,00%	0,09%	0,18%	0,23%	0,09%	0,08%	0,09%	0,06%	0,16%	0,30%	0,13%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,04%	0,94%	0,88%	0,80%	0,98%	1,08%	1,17%	0,99%	0,99%	1,00%	1,01%	1,03%	1,08%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%	0,37%	0,38%	0,39%	0,39%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

#### I.3.2 Morosidad en términos de Número de Activos

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	898	902	884	889	861	882	855	845	829	820	804	791	786
1 cuota en mora	80	85	79	69	79	62	80	73	80	70	74	74	79
2 cuota en mora	53	37	49	36	40	32	31	37	35	46	42	43	40
3 cuota en mora	7	11	11	15	17	11	11	11	15	10	13	17	16
4 cuota en mora	3	3	4	5	6	4	3	4	3	5	4	8	6
5 cuota en mora	4	0	1	1	2	1	1	2	1	1	3	1	4
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	11	11	12	12	13	11	11	11	11	11	11
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1057	1050	1039	1026	1017	1004	994	983	974	963	951	945	942

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	84,96%	85,90%	85,08%	86,65%	84,66%	87,85%	86,02%	85,96%	85,11%	85,15%	84,54%	83,70%	83,44%
1 cuota en mora	7,57%	8,10%	7,60%	6,73%	7,77%	6,18%	8,05%	7,43%	8,21%	7,27%	7,78%	7,83%	8,39%
2 cuota en mora	5,01%	3,52%	4,72%	3,51%	3,93%	3,19%	3,12%	3,76%	3,59%	4,78%	4,42%	4,55%	4,25%
3 cuota en mora	0,66%	1,05%	1,06%	1,46%	1,67%	1,10%	1,11%	1,12%	1,54%	1,04%	1,37%	1,80%	1,70%
4 cuota en mora	0,28%	0,29%	0,38%	0,49%	0,59%	0,40%	0,30%	0,41%	0,31%	0,52%	0,42%	0,85%	0,64%
5 cuota en mora	0,38%	0,00%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,32%	0,11%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	1,14%	1,06%	1,07%	1,18%	1,20%	1,31%	1,12%	1,13%	1,14%	1,16%	1,16%	1,17%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 15,11% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,59%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2021 estos indicadores son 16,88% y 2,12% respectivamente.

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

### I.4 Activos Prepagados

#### I.4.1 Activos prepagados en relación con Saldo Insoluto

Prepago	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	68.554	15.496	33.316	24.329	76.209	18.006	23.523	37.748	43.110	35.362	54.421	43.512	20.424
Total Prepagos	68.554	15.496	33.316	24.329	76.209	18.006	23.523	37.748	43.110	35.362	54.421	43.512	20.424
Prepagos Acumulados	4.122.268	4.137.764	4.171.080	4.195.408	4.271.617	4.289.623	4.313.146	4.350.894	4.394.003	4.429.365	4.483.786	4.527.299	4.547.722

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

Prepago	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%
Total Prepagos	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,14%	0,16%	0,08%
Prepagos Acumulados	15,41%	15,47%	15,59%	15,69%	15,97%	16,04%	16,13%	16,27%	16,43%	16,56%	16,76%	16,93%	17,00%

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

Prepago													
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	10	3	6	5	10	3	7	6	8	8	9	6	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	9	6	3
Prepagos Acumulados	380	383	385	389	391	393	397	402	407	409	418	424	427

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

Prepago													
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%
Total Prepagos	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%
Prepagos Acumulados	22,16%	22,33%	22,45%	22,68%	22,80%	22,92%	23,15%	23,44%	23,73%	23,85%	24,37%	24,72%	24,90%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originación	10,40%	10,30%	11,11%	10,36%	9,69%	10,99%	11,68%	10,42%	10,75%	10,73%	10,39%	9,87%	10,12%
Plazo Transcurrido	183	185	186	186	180	183	188	189	183	184	189	185	188
Plazo Remanente	54	53	52	52	57	55	49	49	54	54	49	53	50

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

A diciembre de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 22,16% y a diciembre de 2021 fue de 24,90%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### **Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto**

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si por alguna o varias razones se desvían las variables que se consideran como supuestos originales que determinan una estructuración (costo-precio, liquidación, tiempo).

A diciembre 2020 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,65% y a diciembre 2021 llego a un 0,50%, 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**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,25%	10,25%	10,25%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%
Relación Deuda/Garantía	31,45%	31,14%	30,86%	30,53%	30,14%	29,91%	29,61%	29,22%	28,87%	28,53%	28,14%	27,65%	27,18%
Plazo Transcurrido	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
Plazo Remanente	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 27,18% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

## **I.8 Antecedentes del Pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	424.270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	12.066.199	11.682.595	11.682.595	11.682.595	9.331.877	9.331.877	9.331.877	9.101.826	9.101.826	9.101.826	8.985.566	8.985.566	8.985.566
Valor Par Preferente	428.455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.185.086	11.720.923	11.759.292	11.797.662	11.217.954	11.254.678	11.291.401	10.779.287	10.814.574	10.849.861	10.417.917	10.452.022	10.486.126

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	17,29	NO APLICAN											
Razón Activos/Pasivos Total	0,61	0,62	0,61	0,59	0,73	0,71	0,70	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63
Razón Activos/Pasivos Ajustado	17,66	0,63	0,62	0,61	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,65
Razón Activos sin Mora/Pasivo	15,05	0,54	0,52	0,53	0,62	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,57	0,55	0,54

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,54 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,65 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a diciembre de 2020 eran 15,05 y 17,66 respectivamente.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas. Cabe destacar que la serie preferente fue cancelada en su totalidad, por lo que los indicadores sobre las series preferentes no aplican.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	125.235	130.480	118.219	125.565	125.134	129.073	118.363	120.425	120.958	118.022	111.990	114.402	107.428
Ingresos deudores morosos	46.988	41.826	31.573	37.912	38.247	38.145	26.723	35.262	32.590	30.147	28.877	30.719	34.441
Ingresos por prepago	68.671	15.648	33.396	24.591	47.779	23.586	17.768	33.274	26.364	31.142	44.462	45.523	36.475

### I.10.2 Egresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	233.031	84.035	2.456	17.494	14.131	28.523	28.766	76.582	643	21.578	12.437	14.929	14.645
pago ordinario de capital	0	18.279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago ordinario de interes	0	4.170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pago extra. pref	0	405.189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	73.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	614.420	0	0	546.573	0	0	461.658	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.