

*Estados Financieros*

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

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

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 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-13 - 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: 582

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2021	31-12-2020
11.010	Disponible		609.200	619.354
11.020	Valores negociables		86.804	92.337
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.699.848	1.900.731
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.699.848	1.900.731
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		316.380	296.042
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.712.232</b>	<b>2.908.464</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.997.598	8.701.835
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.997.598	8.701.835
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		205.199	239.318
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>7.202.797</b>	<b>8.941.153</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2021	31-12-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.757	18.704
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.876	10.597
21.020	Remuneración por pagar por auditoria 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		164.617	111.727
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.175	78.948
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		559.968	510.301
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>767.789</b>	<b>732.399</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.333.189	12.055.971
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.333.189</b>	<b>12.055.971</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(938.753)	(826.229)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(938.753)	(826.229)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(247.196)	(112.524)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.185.949)</b>	<b>(938.753)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	549.579	624.408	
35.120	Intereses por inversiones	282	455	
35.130	Reajustes por activos securitizados	626.075	303.209	
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	5.685	38.267	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.181.621</b>	<b>966.339</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(102.223)	(103.187)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.782)	(21.479)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.411)	(1.411)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.907)	(1.838)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.722)	(5.527)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(526.890)	(580.213)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(749.935)	(346.972)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(198)	1.053	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(37.684)	(18.432)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(36.405)	(34.482)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(55.448)	(2.286)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.534.605)</b>	<b>(1.114.774)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	105.788	35.911	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(247.196)</b>	<b>(112.524)</b>	

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-13**

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

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

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 extracontable 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 déficits 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-13**

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 a 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 valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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-13**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 17.757 (M\$ 18.704 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 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) Menor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

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

**n) Bienes recuperados**

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



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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido 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	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	26.330	11.531
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	20.511	2.241
Déficit acumulados	IPC	58.947	22.139
Totales		105.788	35.911

**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 Plu	\$	86.804	92.337
Total		86.804	92.337

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

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	177	167	40.084	39.374
4 o más	26	23	53.118	46.302
Totales	203	190(a)	93.202	85.676

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.051 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (1.070 al 31 de diciembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de origenación del 9,99 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74 % anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 65 meses (76 de 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.561.545	1.723.520	6.428.259	7.890.535	7.989.804	9.614.055	9,99
Aj. Tasa valorización	138.303	177.211	569.339	811.300	707.642	988.511	5,74
Prov. Activos securitizad	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.699.848	1.900.731	6.997.598	8.701.835	8.697.446	10.602.566	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-13 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 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)	166.236	155.776
Activos securitizados en mora (b)	93.202	85.676
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	56.942	54.590
<b>Totales</b>	<b>316.380</b>	<b>296.042</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 del Patrimonio, según los descrito en la Nota 2n).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

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

RUT	Sociedad	2021		2020	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(36.405)	205.199	(34.482)	239.318
<b>Totales</b>		<b>(36.405)</b>	<b>205.199</b>	<b>(34.482)</b>	<b>239.318</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	12.334	13.276
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	17.757	18.704

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

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	15.175	25.252
Otros	-	53.696
Totales	15.175	78.948

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.					M\$ 2021	M\$ 2020	
582-27-04-09	BSECS-13A	23.124	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	724.585	622.028	nacional
Obligaciones por prepago								(164.617)	(111.727)	
Total porción corto plazo								559.968	510.301	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	39.415	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.235.047	3.251.081	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	4.310	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	135.052	220.470	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	32.938	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.032.101	988.506	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	15.602	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	488.883	468.255	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	42.647	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.336.329	1.279.853	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	194.857	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.105.777	5.847.806	nacional
Total largo plazo								10.333.189	12.055.971	

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre de 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	(879.807)	-	(753.991)	-
Revalorización de excedentes	(58.946)	-	(20.357)	-
Déficit del ejercicio	-	(247.196)	-	(105.459)
Saldo final	(938.753)	(247.196)	(774.348)	(105.459)
Saldo actualizado	-	-	(826.229)	(112.524)

**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	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	33.780
Bienes recuperados	-	-
Otros	5.685	4.487
Totales	5.685	38.267

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (2.269)	(1.260)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (53.179)	(1.026)
<b>Totales</b>	<b>(55.448)</b>	<b>(2.286)</b>

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

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

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

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (79.782)	(81.516)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (22.441)	(21.671)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (5.722)	(5.527)
Remuneración banco pagador	(4) (1.907)	(1.838)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.411)	(1.411)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.782)	(21.479)
<b>Totales</b>	<b>(128.045)</b>	<b>(133.442)</b>

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - 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 19 - Retiro de Excedentes**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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



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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - 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		M\$	M\$
RUBRO	MONEDA	2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.200	619.354
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.804	92.337
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.699.848	1.900.731
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	316.380	296.042
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.997.598	8.701.835
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	205.199	239.318
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.012.384	1.007.733
	\$REAJUSTABLES	8.902.645	10.841.884
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.757	18.704
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.876	10.597
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	164.617	111.727
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.175	78.948
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	559.968	510.301
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	179.792	190.675
	\$REAJUSTABLES	587.997	541.724
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>767.789</b>	<b>732.399</b>

**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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	517.813	-	474.184	4,5%	243.050	4,5%	-	4,5%	1.235.047
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	135.052	4,5%	135.052
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.032.101	4,5%	1.032.101
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	488.883	4,5%	488.883
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.336.329	4,5%	1.336.329
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.105.777	4,5%	6.105.777
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>517.813</b>		<b>474.184</b>		<b>243.050</b>		<b>9.098.142</b>		<b>10.333.189</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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.164.850	4,5%	1.066.701	4,5%	1.019.530	4,5%	-	-	3.251.081
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	220.470	4,5%	220.470
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	988.506	4,5%	988.506
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	468.255	4,5%	468.255
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.279.853	4,5%	1.279.853
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.847.806	4,5%	5.847.806
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.164.850</b>		<b>1.066.701</b>		<b>1.019.530</b>		<b>8.804.890</b>		<b>12.055.971</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2021	Contable M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	37.628	40.885	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	571.572	578.469	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	86.804	92.337	Cumple

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

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

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 26 - 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 27 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$571.518.

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 13**

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

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

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

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 13

#### I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	995
Saldo Insoluto Total	23.248.640	7.946.561
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.754	9.814
Tasa de Originacion	9,25%	9,23%
Plazo Transcurrido	26	172
Plazo Remanente	207	65
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	32,86%

## I. 1.2 Antecedentes de Originación y administración del patrimonio separado

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	995

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	23.243.805	1.938.194	1500	1500	222	72	4,50%
BSECS-13B	1.394.628	133.568	225	225	222	72	4,50%
BSECS-13C	588.843	1.020.819	95	95	222	72	4,50%
BSECS-13D	278.926	483.546	45	45	222	72	4,50%
BSECS-13E	762.397	1.321.692	123	123	222	72	4,50%
BSECS-13F	3.483.472	6.038.952	562	562	222	72	4,50%

## Información de la Clasificación de Riesgo

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

## I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes 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	7.834.526	7.787.945	7.578.627	7.444.340	7.321.210	7.489.371	7.143.658	7.094.195	7.000.538	6.841.272	6.500.889	6.400.197	6.232.098
1 cuota en mora	826.643	799.525	796.612	816.539	735.713	710.982	856.643	698.492	723.936	726.942	901.519	855.341	886.674
2 cuota en mora	384.205	440.548	467.913	416.684	473.895	289.804	385.289	474.019	353.554	384.731	337.872	380.641	359.411
3 cuota en mora	284.194	147.645	191.002	203.616	223.048	179.256	155.455	143.833	170.826	166.891	206.157	180.372	242.045
4 cuota en mora	84.607	100.630	46.147	65.393	58.512	29.349	51.942	49.587	28.543	49.029	88.419	77.603	71.808
5 cuota en mora	27.583	46.054	71.436	26.374	38.399	41.808	17.696	47.634	33.533	17.262	30.527	50.114	44.690
6 y mas cuotas en mora(1)	111.632	110.641	123.657	154.432	168.192	140.424	148.048	125.672	138.998	134.969	111.384	112.283	109.835
Activos en liquidación	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	86.459
TOTAL	9.553.390	9.432.987	9.275.394	9.127.377	9.018.968	8.880.993	8.758.731	8.633.431	8.449.929	8.321.096	8.176.768	8.056.551	7.946.561

(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	82,01%	82,56%	81,71%	81,56%	81,18%	84,33%	81,56%	82,17%	82,85%	82,22%	79,50%	79,44%	78,43%
1 cuota en mora	8,65%	8,48%	8,59%	8,95%	8,16%	8,01%	9,78%	8,09%	8,57%	8,74%	11,03%	10,62%	11,16%
2 cuota en mora	4,02%	4,67%	5,04%	4,57%	5,25%	3,26%	4,40%	5,49%	4,18%	4,62%	4,13%	4,72%	4,52%
3 cuota en mora	2,97%	1,57%	2,06%	2,23%	2,47%	2,02%	1,77%	1,67%	2,02%	2,01%	2,52%	2,24%	3,05%
4 cuota en mora	0,89%	1,07%	0,50%	0,72%	0,65%	0,33%	0,59%	0,57%	0,34%	0,59%	1,08%	0,96%	0,90%
5 cuota en mora	0,29%	0,49%	0,77%	0,29%	0,43%	0,47%	0,20%	0,55%	0,40%	0,21%	0,37%	0,62%	0,56%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,17%	1,17%	1,33%	1,69%	1,86%	1,58%	1,69%	1,46%	1,64%	1,62%	1,36%	1,39%	1,38%
Activos en liquidación	0,86%	0,87%	0,89%	0,90%	0,91%	0,93%	0,94%	0,95%	0,98%	0,99%	1,01%	1,02%	1,09%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	880	885	868	867	858	888	852	855	850	834	808	804	792	
1 cuota en mora	94	93	93	91	86	79	104	79	89	89	99	100	106	
2 cuota en mora	43	45	51	46	51	35	41	58	38	47	44	46	43	
3 cuota en mora	30	16	19	21	23	18	18	14	20	19	26	22	28	
4 cuota en mora	7	10	6	7	7	2	6	7	3	5	11	9	8	
5 cuota en mora	4	5	6	3	4	4	1	6	4	2	3	6	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	13	16	18	15	16	13	15	15	13	13	12	
Activos en liquidación	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	
TOTAL	1.070	1.066	1.056	1.051	1.047	1.041	1.038	1.032	1.019	1.011	1.004	1.000	995	

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

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	dic-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	82,24%	83,02%	82,20%	82,49%	81,95%	85,30%	82,08%	82,85%	83,42%	82,49%	80,48%	80,40%	79,60%	
1 cuota en mora	8,79%	8,72%	8,81%	8,66%	8,21%	7,59%	10,02%	7,66%	8,73%	8,80%	9,86%	10,00%	10,65%	
2 cuota en mora	4,02%	4,22%	4,83%	4,38%	4,87%	3,36%	3,95%	5,62%	3,73%	4,65%	4,38%	4,60%	4,32%	
3 cuota en mora	2,80%	1,50%	1,80%	2,00%	2,20%	1,73%	1,73%	1,36%	1,96%	1,88%	2,59%	2,20%	2,81%	
4 cuota en mora	0,65%	0,94%	0,57%	0,67%	0,67%	0,19%	0,58%	0,68%	0,29%	0,49%	1,10%	0,90%	0,80%	
5 cuota en mora	0,37%	0,47%	0,57%	0,29%	0,38%	0,38%	0,10%	0,58%	0,39%	0,20%	0,30%	0,60%	0,60%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,13%	1,23%	1,52%	1,72%	1,44%	1,54%	1,26%	1,47%	1,48%	1,29%	1,30%	1,21%	
Activos en liquidación	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,69%	0,69%	0,70%	0,70%	0,80%	
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 a saldo insoluto asciende a un 17,99% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,34%. A diciembre de 2021 la mora total era de 21,57% y la de 4 y más de 2,85%.

La estructura y tamaño de esta cartera absorbe el indicador como parte natural del comportamiento de la cartera.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1.426	33.843	72.769	16.581	34.494	31.736	19.215	44.969	65.981	43.977	59.473	17.448	21.291	
Total Prepagos	1.426	33.843	72.769	16.581	34.494	31.736	19.215	44.969	65.981	43.977	59.473	17.448	21.291	
Prepagos Acumulados	2.779.800	2.813.643	2.886.412	2.902.992	2.937.486	2.969.222	2.988.437	3.033.406	3.099.387	3.143.364	3.202.838	3.220.286	3.241.577	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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%	0,00%
Prepagos Totales	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	
Total Prepagos	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	
Prepagos Acumulados	12,11%	12,26%	12,58%	12,65%	12,80%	12,94%	13,02%	13,22%	13,51%	13,70%	13,96%	14,03%	14,13%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	
Total Prepagos	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	
Prepagos Acumulados	247	251	261	264	270	274	276	282	292	300	306	309	313	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-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	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	
Total Prepagos	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	
Prepagos Acumulados	16,88%	17,16%	17,84%	18,05%	18,46%	18,73%	18,87%	19,28%	19,96%	20,51%	20,92%	21,12%	21,39%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	8,87%	8,37%	9,30%	10,16%	10,60%	9,54%	9,27%	9,58%	9,53%	9,14%	8,07%	9,09%	9,65%	
Plazo Transcurrido	162	153	163	156	160	169	182	163	174	162	162	170	166	
Plazo Remanente	16	78	71	67	78	67	56	70	62	70	74	61	70	

### 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 12,11% y a diciembre de 2021 llega a un 14,13%.

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

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	25	24	23	22	22	28	25	24	23	20	19	28	29	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	
Activos Liquidados	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	1,71%	1,64%	1,57%	1,50%	1,50%	1,91%	1,71%	1,64%	1,57%	1,37%	1,30%	1,91%	1,98%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	
Activos Liquidados	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	

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

Los activos en proceso judicial están en 1,10% al cierre de dicimebre de 2020 y 1,04% a diciembre de 2021, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

## **I.7. Antecedentes del activo**

### **I.7.1 Principales características del activo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,23%	9,23%		9,23%
Relación Deuda/Garantía	34,50%	38,64%	36,08%	37,90%	35,43%	35,11%	34,78%	34,44%	34,13%	33,88%	33,55%	33,20%		32,86%
Plazo Transcurrido	161	162	163	164	165	165	166	168	168	170	171	171		172
Plazo Remanente	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68	67	66		65

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 32,86% y a diciembre de 2020 terminó en 34,50%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## 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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insohuto preferente	3.827.464	3.309.253	3.309.253	3.309.253	2.870.629	2.870.629	2.870.629	2.408.718	2.408.718	2.408.718	1.938.194	1.938.194	1.938.194
Saldo Insohuto Total	12.528.606	12.089.234	12.089.234	12.089.234	11.718.118	11.718.118	11.718.118	11.324.027	11.324.027	11.324.027	10.936.771	10.936.771	10.936.771
Valor Par Preferente	3.869.825	3.321.470	3.333.673	3.345.876	2.881.228	2.891.814	2.902.401	2.417.591	2.426.473	2.435.356	1.945.339	1.952.486	1.959.633
Valor Par Total	12.667.250	12.133.844	12.178.429	12.223.015	11.761.320	11.804.539	11.847.757	11.365.774	11.407.538	11.449.302	10.977.104	11.017.440	11.057.776

## 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	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,50	2,85	2,80	2,76	3,14	3,09	3,05	3,58	3,51	3,45	4,22	4,16	4,10
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,76	0,75	0,73	0,75	0,74	0,73
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,53	2,86	2,84	2,80	3,16	3,12	3,09	3,61	3,56	3,53	4,27	4,23	4,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,08	2,36	2,32	2,29	2,57	2,64	2,53	2,97	2,96	2,91	3,41	3,38	3,30

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 2,50 al cierre de diciembre de 2020 y al cierre de diciembre de 2021 llega a 4,10. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 3,30 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 4,18. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## 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	111.780	118.899	105.518	113.625	113.984	120.780	105.900	111.372	113.593	109.023	104.818	105.164	102.644
Ingresos deudores morosos	40.765	44.180	30.955	44.847	32.939	45.888	30.978	40.051	40.519	37.134	36.652	37.022	35.325
Ingresos por prepago	1.428	34.028	72.896	16.565	23.813	31.895	19.931	27.144	98.551	49.719	57.681	41.597	17.805

### 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	8.090	25.287	2.885	76.410	15.267	30.312	20.488	71.174	643	22.038	13.321	16.031	15.462
pago ordinario capital	-	117.118	-	-	105.470	-	-	95.750	-	-	83.358	-	-
pago ordinario interes	-	42.262	-	-	36.488	-	-	31.712	-	-	26.394	-	-
pago extra. pref	-	400.076	-	-	331.705	-	-	365.464	-	-	382.703	-	-
intereses subord.	-	2.406	-	-	2.237	-	-	1.938	-	-	1.614	-	-
capital subord.	-	14.998	-	-	27.305	-	-	28.094	-	-	13.617	-	-

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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