

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-3)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - 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-3 - 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: 270

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
(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		132.667	1.641.679
11.020	Valores negociables		39.756	42.175
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		102.165	148.733
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		102.165	148.733
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		19.785	8.220
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>294.373</b>	<b>1.840.807</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		681.053	1.053.760
13.110	Activo securitizado largo plazo		681.053	1.053.760
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>681.053</b>	<b>1.053.760</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>975.426</b>	<b>2.894.567</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		4.450	3.904
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.394	1.240
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		553	553
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.425	4.429
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	(14.552)
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.494	3.784
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	1.069.558
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>12.868</b>	<b>1.069.193</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.956.746	9.282.986
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>8.956.746</b>	<b>9.282.986</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.457.612)	(6.980.319)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.457.612)	(6.980.319)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(536.576)	(477.293)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.994.188)</b>	<b>(7.457.612)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>(975.426)</b>	<b>(2.894.567)</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 270

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
			31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		70.376	194.865
35.120	Intereses por inversiones		243	293
35.130	Reajustes por activos securitizados		58.770	69.032
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		21.353	110.734
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>150.742</b>	<b>374.924</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(15.917)	(18.267)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(5.813)	(4.457)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.411)	(1.404)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.156)	(1.112)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(9.250)	(8.897)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(623.113)	(735.247)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(551.818)	(273.358)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(12.915)	-
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(1.534)	(263)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(1.222.927)</b>	<b>(1.043.005)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		535.609	190.788
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(536.576)</b>	<b>(477.293)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-3**

Por escritura de fecha 3 de julio de 2001, modificada por escritura pública de 13 de agosto del mismo año, ante Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 3. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°270 de fecha 11 de septiembre de 2001. Adicionalmente, el 12 de octubre de 2001 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-3.

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**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 periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes 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-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**e) Bases 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 de cada periodo.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 4.450 (M\$ 3.904 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



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación al año 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	-	60
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	67.325	7.215
Déficit acumulados	IPC	468.284	183.513
Totales		535.609	190.788

**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 Scotia Azul Corporativo	\$	7.958	8.446
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.964	8.437
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.933	8.422
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.958	8.446
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.943	8.424
Total		39.756	42.175

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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	30	38	3.092	4.000
4 o más	2	5	912	2.907
<b>Totales</b>	<b>32</b>	<b>43(a)</b>	<b>4.004</b>	<b>6.907</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 129 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2021 (148 al 31 de diciembre de 2020) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-3, tuvieron una tasa de originación del 11,71 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,65 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 23 meses (29 en 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		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	96.084	138.104	640.511	978.446	736.595	1.116.550	11,71
Aj. Tasa valorización	6.081	10.629	40.542	75.314	46.623	85.943	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>102.165</b>	<b>148.733</b>	<b>681.053</b>	<b>1.053.760</b>	<b>783.218</b>	<b>1.202.493</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-3 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-3**

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\$ 2021	M\$ 2020
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	4.004	6.907
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	15.781	1.313
Totales	19.785	8.220

- (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 lo descrito en Nota 2m).
- (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\$ 2021	M\$ 2020
Administración primaria (a)	1.351	1.836
Administración maestra (b)	3.099	2.068
Totales	4.450	3.904

- (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., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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	1.320	3.498
Otros	174	286
<b>Totales</b>	<b>1.494</b>	<b>3.784</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 UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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 de Tasa interés	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaj.			pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
228-02-05-00	BSECS-3A	-	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	1.055.006	nacional
Obligaciones por prepago								-	14.552	
Total porción corto plazo								-	1.069.558	
<b>Bonos largo plazo</b>										
228-02-05-00	BSECS-3A	-	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	-	-	nacional
228-02-05-00	BSECS-3B	279.391	UF	7,5%	01-07-2021	Sem.	Sem.	8.956.746	9.282.986	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	
Total largo plazo								8.956.746	9.282.986	

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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, con relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,71% anual y la de los bonos de 7,65%. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del periodo, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021 M\$		2020 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(6.989.328)	-	(6.370.015)	-
Revalorización de excedentes	(468.284)	-	(171.990)	-
Déficit del ejercicio	-	(536.576)	-	(447.323)
Saldo final	(7.457.612)	(536.576)	(6.542.005)	(447.323)
Saldo actualizado	-	-	(6.980.319)	(477.293)

**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-3, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.241)	-
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (293)	(263)
Totales	(1.534)	(263)

(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-3**

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\$ 2021	M\$ 2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos adm. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	21.353	110.734
<b>Totales</b>	<b>21.353</b>	<b>110.734</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 3**

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

Gastos devengados		M\$ 2021	M\$ 2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(9.463)	(12.052)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(6.454)	(6.215)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(9.250)	(8.897)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.156)	(1.112)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.411)	(1.404)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(5.813)	(4.457)
<b>Totales</b>		<b>(33.547)</b>	<b>(34.137)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Inmobiliaria Mapsa S.A.	mensual	mensual	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	mensual	semestral	devengado
(3) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(4) Banco de Chile	mensual	semestral	devengado
(5) Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda.	mensual	semestral	devengado
(6) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	trimestral	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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 General 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 y B y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han efectuado provisiones ni 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-3**

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	132.667	1.641.679
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	39.756	42.175
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	102.165	148.733
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.785	8.220
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	681.053	1.053.760
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	192.208	1.692.074
	\$REAJUSTABLES	783.218	1.202.493
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>975.426</b>	<b>2.894.567</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	(4.450)	(3.904)
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	(1.394)	(1.240)
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	(552)	(277)
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	(553)	(553)
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	(4.425)	(4.429)
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	-	14.552
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	(1.494)	(3.784)
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	(1.069.558)
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	(1.494)	10.768
	\$REAJUSTABLES	(11.374)	(1.079.961)
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>(12.868)</b>	<b>(1.069.193)</b>



**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

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
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-		-		8.956.746	7,5%	-		8.956.746
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-		-		8.956.746		-		8.956.746

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-		-		9.282.986	7,5%	-		9.282.986
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-		-		9.282.986		-		9.282.986

**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 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 primero y último instrumento mencionado en el párrafo anterior las demás inversiones requieren clasificación AA y N-1.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$ 2021	M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	8.524	4.546	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	124.143	1.637.133	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	7.958	8.446	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	7.964	8.437	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.933	8.422	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.958	8.446	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	7.943	8.424	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 afecte 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-3**

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 desarrollaron 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 a 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-3**

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\$124.115.

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 3

### Situación Financiera Patrimonio Separado

Es importante señalar que este patrimonio separado ya ha cancelado completamente su serie preferente, quedando solamente la serie subordinada la cual se ha ido rescatando con los excedentes de caja que se generan por los activos que aún quedan en cartera. Esta Securitizadora continúa monitoreando el comportamiento de los activos subyacentes de manera de obtener la mejor recuperación posible para los tenedores de los bonos subordinados. 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 caiga en default.

### 1.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

#### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

##### 1.1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	541	109
Saldo Insoluto Total	12.041.314	729.842
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.827	7.247
Tasa de Originacion	11,33%	11,66%
Plazo Transcurrido	12	217
Plazo Remanente	220	23
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	87,06%	16,46%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	109
Administrador Primario:	Mapsa Leasing Habitacional		
Administrador Maestro:	Securitizadora 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-3A	13.946.283	TERMINADO	450	TERMINADO	252	TERMINADO	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.479.339	8.658.825	400	361	252	6	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	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	778.265	739.308	685.227	657.397	598.450	631.798	585.403	635.331	614.039	578.771	603.626	544.587	519.112
1 cuota en mora	153.223	91.209	112.531	110.207	149.783	98.740	94.866	47.789	73.605	97.345	74.132	143.678	102.955
2 cuota en mora	107.045	87.955	47.355	47.045	47.882	48.657	55.692	52.686	52.686	51.384	43.946	33.719	65.207
3 cuota en mora	23.430	51.446	13.791	6.043	10.816	4.804	17.479	12.583	13.574	6.043	19.339	18.471	29.194
4 cuota en mora	27.180	7.779	43.977	-	7.531	-	7.531	6.043	6.632	7.531	6.632	-	-
5 cuota en mora	-	4.928	4.928	27.118	4.928	12.459	4.928	25.289	4.928	11.560	-	11.126	-
6 y mas cuotas en mora(1)	15.868	15.868	15.868	15.868	30.527	30.527	30.527	8.461	14.659	14.659	19.587	8.461	13.388
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.105.010	998.492	923.678	863.678	849.917	826.984	796.426	788.182	780.124	767.293	767.263	760.041	729.855

(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	70,43%	74,04%	74,18%	76,12%	70,41%	76,40%	73,50%	80,61%	78,71%	75,43%	78,67%	71,65%	71,13%
1 cuota en mora	13,87%	9,13%	12,18%	12,76%	17,62%	11,94%	11,91%	6,06%	9,44%	12,69%	9,66%	18,90%	14,11%
2 cuota en mora	9,69%	8,81%	5,13%	5,45%	5,63%	5,88%	6,99%	6,68%	6,75%	6,70%	5,73%	4,44%	8,93%
3 cuota en mora	2,12%	5,15%	1,49%	0,70%	1,27%	0,58%	2,19%	1,60%	1,74%	0,79%	2,52%	2,43%	4,00%
4 cuota en mora	2,46%	0,78%	4,76%	0,00%	0,89%	0,00%	0,95%	0,77%	0,85%	0,98%	0,86%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,49%	0,53%	3,14%	0,58%	1,51%	0,62%	3,21%	0,63%	1,51%	0,00%	1,46%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,44%	1,59%	1,72%	1,84%	3,59%	3,69%	3,83%	1,07%	1,88%	1,91%	2,55%	1,11%	1,83%
Activos en liquidación	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%
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.



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

Prepago	Saldo Insoluto 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	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,04%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,04%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,97%	46,97%	47,01%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%

### I.4.2 Activos prepagados en relación al número de activos

Prepago	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	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	246	246	247	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,47%	45,47%	45,66%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	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	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,94%	11,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	214	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Esta cartera en particular muestra un crecimiento bastante bajo de esta variable dentro del año y a estas alturas de la madurez de la cartera el prepago ya no afecta mucho en la solvencia de este patrimonio.

A diciembre de 2020, el índice acumulado muestra un 46,97% medido como porcentaje sobre saldos insolutos. Al cierre de diciembre de 2021 este índice fue de un 47,17%, incrementando en un 0,35% el prepago de la cartera. Lo anterior está en línea con los parámetros originales de evaluación de clasificación de riesgo para las categorías de riesgo asignadas a los bonos.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. A estas alturas de madurez de los activos y pasivos lo recomendable es el rescate anticipado de láminas vigentes de acuerdo con su prelación.





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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EFF
	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	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,74%	0,55%	0,55%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	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%
Activos Liquidados	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables de los supuestos originales de estructuración como puede ser el tiempo de los incumplimientos, relación de venta de bienes recuperados versus valorización del bien, entre otros. Vale destacar que estos indicadores entre diciembre de 2020 y 2021 se han mantenido estables dado el plazo residual de los activos.

Los activos en procesos judiciales a diciembre 2020 fueron de un 0,95% sobre saldo insoluto inicial. A diciembre de 2021, los activos en cobranza judicial fueron de 0,12%. El índice en relación al número de activos en cobranza judicial a diciembre de 2020 fue de 0,92% y a diciembre 2021 es de 0,37%.

## **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 EFF
Tasa Activos	11,65%	11,66%	11,66%	11,65%	11,65%	11,66%	11,66%	11,66%	11,60%	11,66%	11,66%	11,66%	11,66%
Relación Deuda/Garantía	23,97%	21,10%	22,96%	21,72%	21,49%	20,99%	20,63%	19,68%	18,95%	18,53%	17,92%	17,27%	16,46%
Plazo Transcurrido	211	209	209	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217
Plazo Remanente	29	31	31	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23

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

La relación deuda garantía ha variado en los últimos 12 meses de 23,97% a 16,46% entre diciembre 2020 y 2021, respectivamente, debido a la acumulación de los fondos en las cuentas de AFV, producto de los pagos de los deudores que disminuyen la deuda.

La tasa de la cartera se ha mantenido prácticamente sin variaciones materiales. En tanto, el plazo remanente y transcurrido de las operaciones se comportan de acuerdo a su naturaleza y si bien se muestra que han aumentado, esto se debe a las reprogramaciones de casos que no han cumplido con el pago del saldo del pago de precio convenido.

## 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	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	998.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	9.965.284	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825
Valor Par Preferente	1.054.115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	10.329.230	8.721.965	8.771.698	8.821.430	8.871.163	8.920.895	8.970.628	8.708.469	8.758.124	8.807.780	8.857.436	8.907.091	8.956.747

## 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	1,66	1,67	1,67	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67
Razón Tasas	1,66	1,67	1,67	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,11	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos Total	0,11	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,09	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,76	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos se han mantenido estables en el tiempo y con una disminución en el comportamiento de activos y pasivos totales.

La razón de activos sin mora sobre pasivos alcanza a 0,76 al cierre de diciembre de 2020 y a diciembre de 2021 fue de 0,06.-

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## 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	6.036	6.365	3.731	4.780	4.753	5.049	4.283	4.319	4.201	3.354	4.013	4.535	3.797
Ingresos deudores morosos	3.968	3.835	2.619	4.938	4.053	2.468	2.142	4.489	4.709	2.402	3.574	5.857	3.232

### 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	1.146	8.716	277	5.275	4.134	3.664	2.050	8.324	1.448	3.248	1.425	2.045	1.452
Pago Ordinario de Capital	0	612.774	0	0	0	0	0	613.053	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	34.295	0	0	0	0	0	34.311	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	383.947	0	0	0	0	0	384.122	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	311.344	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos, términos de contratos por la vía judicial que posteriormente son vendidos y el nivel de mora del patrimonio, como también por el cumplimiento contractual de muchos casos.

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y en el tiempo no han sufrido variaciones significativas. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario. Dado el plazo residual de los activos es esperable que no se llegue a instancias judiciales ya que los saldos de pago de precio son muy bajos.

### **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.