

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
11.010	Disponible	609.168	547.131
11.020	Valores negociables	122.942	87.487
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.724.337	1.937.383
11.110	Activo securitizado (corto plazo )	1.724.337	1.938.635
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	(1.252)
11.200	Otros activos circulantes	162.502	157.544
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.618.949</b>	<b>2.729.545</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.647.833	7.306.370
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.647.833	7.306.370
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>5.647.833</b>	<b>7.306.370</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>8.266.782</b>	<b>10.035.915</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	17.207	25.075
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	6.613	6.614
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa	307	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	437	436
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.311	1.311
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	138.767	49.290
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	21.984	30.767
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	560.044
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>186.626</b>	<b>673.852</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	11.050.974	12.105.788
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>11.050.974</b>	<b>12.105.788</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(2.904.213)	(2.689.470)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(2.904.213)	(2.689.470)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(66.605)	(54.255)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(2.970.818)</b>	<b>(2.743.725)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>8.266.782</b>	<b>10.035.915</b>

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

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

		Para el ejercicio comprendido entre	
<b>INGRESOS</b>		<b>01-01-2021</b>	<b>01-01-2020</b>
		<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	84.700	114.132
35.120	Intereses por inversiones	14	238
35.130	Reajustes por activos securitizados	84.531	95.478
35.140	Reajustes por inversiones	-	-
35.150	Ingresos por prepago de contratos	-	-
35.160	Ingresos percibidos por activos castigados	-	-
35.170	Amortización mayor valor colocación títulos de deuda	-	-
35.190	Otros ingresos	-	-
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>169.245</b>	<b>209.848</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(23.698)	(25.214)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(4.431)	(4.447)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(325)	(316)
35.225	Remuneración banco pagador	(437)	(438)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(1.311)	(1.317)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(109.177)	(124.628)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(122.199)	(126.959)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	(427)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(10.473)	(6.284)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	1.514	(3.873)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(270.537)</b>	<b>(293.903)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	34.687	29.800
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(66.605)</b>	<b>(54.255)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10**

Por escritura de fecha 12 de julio de 2007, ante el notario público Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 de agosto de 2007, ante el notario público Señor René Benavente Cash, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-10. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°510 de fecha 16 Agosto de 2007. Adicionalmente, el 20 de febrero de 2008 se adicionó al registro correspondiente el Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-10.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo 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 marzo de 2019, han sido actualizados extracontablemente en un 2,8%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de marzo 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	1,2	1,1

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo a su valor a la fecha de cierre equivalente a \$29.394,77 y \$28.597,46 Al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$1.252 por los ejercicios terminados Al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$17.207 (M\$25.075 al 31 de marzo 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 marzo de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	250	227
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	-	311
Déficit acumulados	IPC	34.437	29.262
<b>Totales</b>		<b>34.687</b>	<b>29.800</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	122.942	87.487
<b>Total</b>		<b>122.942</b>	<b>87.487</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de marzo 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	120	322	27.240	75.996
4 o más	17	47	26.559	52.367
<b>Totales</b>	<b>137</b>	<b>369(a)</b>	<b>53.799</b>	<b>128.363</b>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.026 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2021 (1.057 al 31 de marzo 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,52% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 57 meses (71 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia %
	M\$		M\$		M\$		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.544.730	1.702.520	5.059.555	6.416.493	6.604.285	8.119.013	11,52
Aj. Tasa valorización	179.607	236.115	588.278	889.877	767.885	1.125.992	4,90
Prov. Activos securitizados	-	(1.252)	-	-	-	(1.252)	
<b>Totales</b>	<b>1.724.337</b>	<b>1.937.383</b>	<b>5.647.833</b>	<b>7.306.370</b>	<b>7.372.170</b>	<b>9.243.753</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de marzo de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-10 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	22.686	22.688
Activos securitizados en mora (b)	53.799	128.363
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	86.017	6.493
<b>Totales</b>	<b>162.502</b>	<b>157.544</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 recuperado histórico, según lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	12.063	19.931
Administración maestra (b)	5.144	5.144
<b>Totales</b>	<b>17.207</b>	<b>25.075</b>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	21.984	27.794
Otros	-	2.972
<b>Totales</b>	<b>21.984</b>	<b>30.766</b>

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización**

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.226.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-10A por UF863.000 con 1.726 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10B por UF141.000 con 705 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10C por UF45.000 con 225 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10D por UF18.000 con 90 títulos de UF200 con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-10E por UF46.000 con 230 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-10F por UF113.000 con 565 títulos de UF200, con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc. Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc. en Chile o en el extranjero
						pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
510-16-08-07	BSECS-10A		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	609.334	nacional
<b>Obligaciones por prepago</b>								-	(49.290)	
<b>Total porción corto plazo</b>								-	560.044	
<b>Bonos largo plazo</b>										
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	1.064.224	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	280.876	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.268.185	2.181.225	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	907.274	872.496	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.318.589	2.229.673	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.695.693	5.477.294	nacional
<b>Obligaciones por prepago</b>								(138.767)		
<b>Total largo plazo</b>								11.050.974	12.105.788	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,38% anual y la de los bonos de 4,0%, para las series A, B, C, D, E y F, respectivamente. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio	M\$ Déficit Acumulados	M\$ Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.869.776)	-	(2.587.751)	-
Revalorización de excedentes	(34.437)	-	(28.465)	-
Déficit del ejercicio	-	(66.605)	-	(52.778)
Saldo final	(2.904.213)	(66.605)	(2.616.216)	(52.778)
Saldo actualizado	-	-	(2.689.470)	(54.255)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	3.076	(5.404)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(1.562)	1.532
Totales	1.514	(3.872)

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, este rubro no registro movimientos.

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

El detalle Al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados		M\$	
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(18.554)	(20.047)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.144)	(5.167)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.311)	(1.317)
Remuneración banco pagador	(4)	(437)	(438)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(325)	(316)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(4.431)	(4.447)
Totales		(30.202)	(31.732)

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-10 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

<b>ACTIVOS</b>		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.168	547.131
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	122.942	87.487
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.724.337	1.938.635
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.252)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	162.501	157.544
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.647.833	7.306.369
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	894.612	790.911
	\$REAJUSTABLES	7.372.170	9.245.004
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.266.782</b>	<b>10.035.915</b>

**b) Pasivos circulantes**

<b>PASIVOS</b>		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.207	25.075
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	6.613	6.614
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	307	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	437	436
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.311	1.311
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	138.767	49.290
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	21.984	30.767
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	560.044
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	160.751	80.057
	\$REAJUSTABLES	25.875	593.795
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>186.626</b>	<b>673.852</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**c) Pasivos largo plazo**

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	4,0%	-	4,0%	-	4,0%	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.268.185	4,0%	2.268.185
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	907.274	4,0%	907.274
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.318.589	4,0%	2.318.589
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.695.693	4,0%	5.695.693
Obligaciones por prepago								(138.767)		(138.767)
<b>Total pasivo largo plazo</b>								<b>11.050.974</b>		<b>11.050.974</b>

  

2020										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		mas de 10 años		Totales
		Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	443.901	4,0%	410.403	4,0%	209.919	4,0%	-	-	1.064.223
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	280.876	4,0%	280.876
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.181.225	4,0%	2.181.225
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	872.496	4,0%	872.496
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.229.673	4,0%	2.229.673
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.477.295	4,0%	5.477.295
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>443.901</b>		<b>410.403</b>		<b>209.919</b>		<b>11.041.565</b>		<b>12.105.788</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda.

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2021	M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	24.381	33.392	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	584.786	513.737	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securirty Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	122.942	87.487	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$ 584.729..

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.

A juicio de la Administración entre el 1 de Abril de 2021 y la fecha de emisión (30 de abril) de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

BSECS-10: En términos de liquidez, este patrimonio ha presentado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con los tenedores de títulos de deuda preferente y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante tenedores de bonos, clasificadores de riesgo, auditores, etc.). Los índices de liquidez actualmente observados (activo circulante versus pasivos circulantes) indican que es esperable que este comportamiento histórico se mantenga en un futuro inmediato. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia (relación de activos versus saldo insoluto de bono preferente, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono preferente) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera hipotecaria y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos subordinados. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos confirmar que los bonos preferentes y la serie B subordinada, ya fueron cancelados en su totalidad.

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	1026
Saldo Insoluto Total	25.369.186	6.568.445
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.632	7.145
Tasa de Originación	10,39%	10,26%
Plazo Transcurrido	19	181
Plazo Remanente	212	57
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	30,53%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	1026

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	25.367.687	TERMINADO	1.726	1.726	222	57	4,00%
BSECS-10B	4.144.663	TERMINADO	705	705	222	57	4,00%
BSECS-10C	1.322.765	2.246.068	225	225	222	57	4,00%
BSECS-10D	529.106	898.427	90	90	222	57	4,00%
BSECS-10E	1.352.159	2.295.981	230	230	222	57	4,00%
BSECS-10F	3.321.609	5.640.127	565	565	222	57	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-10A	AAA	TERMINADO	AAA	TERMINADO
BSECS-10B	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-10C	A	AAA	A	AAA
BSECS-10D	BBB	AAA	BBB	AA
BSECS-10E	BB	AAA	B	BBB
BSECS-10F	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	5.401.965	5.248.760	5.396.498	5.554.524	5.575.130	6.191.538	6.204.295	6.045.769	5.921.194	5.906.526	5.902.499	5.685.536	5.688.740
1 cuota en mora	1.285.110	1.297.103	1.087.665	825.082	863.354	671.112	600.653	704.475	655.503	539.747	519.023	547.772	454.473
2 cuota en mora	672.229	666.468	638.748	675.903	565.761	317.258	304.853	249.032	336.335	358.675	263.671	318.933	233.424
3 cuota en mora	344.272	358.969	324.930	290.479	268.962	124.046	81.600	82.687	50.324	42.181	78.984	67.667	95.063
4 cuota en mora	136.597	125.222	146.974	153.999	127.250	57.584	64.022	31.276	44.357	18.372	16.490	31.158	32.334
5 cuota en mora	73.017	73.957	66.138	49.971	59.230	18.401	24.104	43.475	1.146	19.548	-	5.761	11.699
6 y mas cuotas en mora(1)	160.878	196.857	200.619	201.854	190.772	140.360	112.935	95.092	112.758	72.458	64.492	58.995	52.734
Activos en liquidación	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223	21.223
TOTAL	8.074.067	7.967.335	7.861.572	7.751.812	7.650.459	7.520.299	7.392.461	7.251.807	7.121.618	6.957.507	6.845.160	6.715.823	6.568.467

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	66,91%	65,88%	68,64%	71,65%	72,87%	82,33%	83,93%	83,37%	83,14%	84,89%	86,23%	84,66%	86,61%
1 cuota en mora	15,92%	16,28%	13,84%	10,64%	11,28%	8,92%	8,13%	9,71%	9,20%	7,76%	7,58%	8,16%	6,92%
2 cuota en mora	8,33%	8,37%	8,12%	8,72%	7,40%	4,22%	4,12%	3,43%	4,72%	5,16%	3,85%	4,75%	3,55%
3 cuota en mora	4,26%	4,51%	4,13%	3,75%	3,52%	1,65%	1,10%	1,14%	0,71%	0,61%	1,15%	1,01%	1,45%
4 cuota en mora	1,69%	1,57%	1,87%	1,99%	1,66%	0,77%	0,87%	0,43%	0,62%	0,26%	0,24%	0,46%	0,49%
5 cuota en mora	0,90%	0,93%	0,84%	0,64%	0,77%	0,24%	0,33%	0,60%	0,02%	0,28%	0,00%	0,09%	0,18%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,99%	2,47%	2,55%	2,60%	2,49%	1,87%	1,53%	1,31%	1,58%	1,04%	0,94%	0,88%	0,80%
Activos en liquidación	0,26%	0,27%	0,27%	0,27%	0,28%	0,28%	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	761	750	777	811	826	922	931	915	897	898	902	884	889
1 cuota en mora	182	187	158	120	125	97	86	105	102	80	85	79	69
2 cuota en mora	94	92	92	100	81	44	42	34	46	53	37	49	36
3 cuota en mora	46	49	43	38	40	17	13	14	8	7	11	11	15
4 cuota en mora	16	17	19	20	17	8	8	5	8	3	3	4	5
5 cuota en mora	10	8	11	6	7	3	4	5	1	4	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	21	26	26	28	26	20	17	14	16	12	12	11	11
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1130	1129	1126	1123	1122	1111	1101	1092	1078	1057	1050	1039	1026

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	
Al día	67,35%	66,43%	69,01%	72,22%	73,62%	82,99%	84,56%	83,79%	83,21%	84,96%	85,90%	85,08%	86,65%
1 cuota en mora	16,11%	16,56%	14,03%	10,69%	11,14%	8,73%	7,81%	9,62%	9,46%	7,57%	8,10%	7,60%	6,73%
2 cuota en mora	8,32%	8,15%	8,17%	8,90%	7,22%	3,96%	3,81%	3,11%	4,27%	5,01%	3,52%	4,72%	3,51%
3 cuota en mora	4,07%	4,34%	3,82%	3,38%	3,57%	1,53%	1,18%	1,28%	0,74%	0,66%	1,05%	1,06%	1,46%
4 cuota en mora	1,42%	1,51%	1,69%	1,78%	1,52%	0,72%	0,73%	0,46%	0,74%	0,28%	0,29%	0,38%	0,49%
5 cuota en mora	0,88%	0,71%	0,98%	0,53%	0,62%	0,27%	0,36%	0,46%	0,09%	0,38%	0,00%	0,10%	0,10%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,86%	2,30%	2,31%	2,49%	2,32%	1,80%	1,54%	1,28%	1,48%	1,14%	1,14%	1,06%	1,07%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
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 marzo de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 35,68% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,58%. Los mismos indicadores para este cierre a marzo 2021 estos indicadores son 13,39% y 1,47% respectivamente. En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
	Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	7.025	5.556	8.848	-	28.395	26.250	40.094	30.012	65.021	150.485	144.821	129.474
Total Prepagos	10.641	7.025	5.556	8.848	-	28.395	26.250	40.094	30.012	65.021	150.485	144.821	129.474
Prepagos Acumulado	3.698.650	3.705.676	3.711.231	3.720.079	3.720.079	3.748.474	3.774.724	3.814.818	3.844.831	3.909.852	4.060.336	4.205.158	4.334.632

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

Prepago	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
	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%
Prepagos Totales	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,59%	0,57%	0,51%
Total Prepagos	0,00%	0,03%	0,02%	0,03%	0,00%	0,11%	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,14%	0,57%	0,51%
Prepagos Acumulado	14,58%	14,61%	14,63%	14,66%	14,66%	14,78%	14,88%	15,04%	15,16%	15,41%	16,00%	16,58%	17,09%

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

Prepago												Mes Cierre	
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	1	1	1	-	5	6	7	9	10	22	21	20
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	22	21	20
Prepagos Acumulado	353	356	358	362	364	366	370	375	380	382	404	425	445

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

Prepago												Mes Cierre	
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	1,28%	1,22%	1,17%
Total Prepagos	0,00%	0,06%	0,06%	0,06%	0,00%	0,29%	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	1,28%	1,22%	1,17%
Prepagos Acumulado	20,58%	20,76%	20,87%	21,11%	21,22%	21,34%	21,57%	21,87%	22,16%	22,27%	23,56%	24,78%	25,95%

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

Activos Prepagados												Mes Cierre	
	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	EEFF
Tasa de Originación	0,00%	10,03%	11,05%	9,52%	0,00%	9,28%	9,04%	9,33%	11,13%	10,40%	10,30%	11,11%	10,36%
Plazo Transcurrido	-	176	165	176	-	177	170	176	177	183	185	186	186
Plazo Remanente	-	62	73	62	-	58	63	62	56	54	53	52	52

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

A marzo de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,58% y a marzo de 2021 fue de 17,09%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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



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

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

A marzo 2020 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,47% y a marzo 2021 llega a un 0,51%, ambos índices medidos sobre saldos insolutos de activos.

La estrategia que se ha seguido en la recuperación de los dineros en este patrimonio es liquidar las viviendas en incumplimiento al mejor precio posible, lo que podría afectar el plazo promedio de recuperación (más alto que el utilizado en la estructuración). Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%
Relación Deuda/Garantía	34,17%	33,75%	33,38%	32,99%	32,58%	32,33%	32,14%	31,83%	31,64%	31,45%	31,14%	30,86%	30,53%
Plazo Transcurrido	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
Plazo Remanente	68	67	66	65	64	63	62	61	61	60	59	58	57

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 30,53% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

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

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	1.657.027	1.235.442	1.235.442	1.235.442	895.489	895.489	895.489	402.408	402.408	402.408	0	0	0
Saldo Insoluto Total	12.589.582	12.200.067	12.200.067	12.200.067	11.910.730	11.910.730	11.910.730	11.444.441	11.444.441	11.444.441	11.080.603	11.080.603	11.080.603
Valor Par Preferente	1.690.358	1.254.907	1.254.594	1.251.921	898.422	901.361	904.300	403.735	405.056	406.377	0	0	0
Valor Par Total	12.842.764	12.392.349	12.389.259	12.362.872	11.949.848	11.988.965	12.028.081	11.482.029	11.519.615	11.557.202	11.116.957	11.153.349	11.189.742

## I.9 Relación activo y pasivo

	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57
Razon Activos/Pasivos Preferentes	4,87	6,45	6,36	6,27	8,54	8,40	8,26	18,02	17,70	17,29	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Razón Activos/Pasivos Total	0,64	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,63	0,62	0,61	0,62	0,61	0,59
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,90	6,46	6,38	6,29	8,55	8,44	8,33	18,15	17,90	17,66	0,63	0,62	0,61
Razón Activos sin Mora/Pasivo	3,29	4,26	4,38	4,52	6,24	6,96	7,00	15,16	14,92	15,05	0,54	0,52	0,53

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,53 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,61 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a marzo de 2020 eran 3,29 y 4,9 respectivamente. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

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

### I.10.2 Egresos

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

### I.10.3 Análisis

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

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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