

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)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
11.010	Disponible		492.430	624.374
11.020	Valores negociables		122.847	144.519
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.690.624	1.871.891
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.690.624	1.873.565
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	(1.674)
11.200	Otros activos circulantes		96.567	101.437
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.402.468	2.742.221
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.886.738	6.705.115
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.886.738	6.705.115
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		-	-
13.000	TOTAL OTROS ACTIVOS		4.886.738	6.705.115
10.000	TOTAL ACTIVOS		7.289.206	9.447.336
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		16.855	20.269
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.256	2.256
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		316	341
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		448	447
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.343	1.342
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		126.362	65.748
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		11.329	18.188
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	115.892
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		158.909	224.483
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.407.239	12.129.216
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO		10.407.239	12.129.216
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(2.970.218)	(2.752.642)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(2.970.218)	(2.752.642)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(306.724)	(153.721)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(3.276.942)	(2.906.363)
20.000	TOTAL PASIVOS		7.289.206	9.447.336

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

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

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

		01-09-2021	01-09-2020
		30-09-2021	30-09-2020
Para el ejercicio comprendido entre			
INGRESOS			
35.110	Intereses por activos securitizados	268.091	330.757
35.120	Intereses por inversiones	-79	368
35.130	Reajustes por activos securitizados	251.363	133.671
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	3.919	-
35.100	TOTAL INGRESOS	523.294	464.796
GASTOS			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(71.027)	(76.874)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(13.606)	(13.599)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(964)	(1.027)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.347)	(1.346)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.043)	(4.037)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(322.671)	(370.974)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(372.546)	(177.946)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-834
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(36.390)	(12.741)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(114.327)	(917)
35.200	TOTAL DE GASTOS	(936.921)	(660.295)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	106.903	41.778
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(306.724)	(153.721)

Las notas adjuntas números 1 a127 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-10

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodos contables

Los presentes estados financieros intermedios cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2021 y 2020.

b) Bases de preparación

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

c) Bases de presentación

Para fines comparativos, los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 4,8%.

d) Corrección monetaria

Los estados financieros intermedios han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 30 de septiembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

Porcentaje de actualización:	2021	2020
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	3,5	4,8

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Base de conversión

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 30.088,37 y \$ 28.707,85 al 30 de septiembre de 2021 y 2020, respectivamente.

f) Valores negociables

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

g) Activos securitizados

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

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad ha constituido provisión al 30 de septiembre de 2020 por un monto de \$ (1.674). Ver Nota 7.

i) Obligaciones por títulos de deuda de securitización

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 – Principales Criterios Contable Aplicados (continuación)

j) Provisiones

Al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 16.855 (M\$ 20.269 al 30 de septiembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

k) Gastos imputables al patrimonio separado

Corresponde a los gastos devengados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

l) Ingreso de explotación

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los ingresos de explotación están constituidos por los intereses y reajustes que devenga la cartera de activos securitizados.

m) Bienes recuperados

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

n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 3 - Cambios Contables

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	785	322
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	5.676	777
Déficits acumulados	IPC	100.442	40.679
Totales		106.903	41.778

Nota 5 - Valores Negociables

Al 30 de septiembre 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	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	122.847	144.519
Total		122.847	144.519

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 6 - Activos Securitizados en Mora

Al 30 de septiembre 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	126	141	29.075	31.656
4 o más	17	29	30.482	41.777
Totales	143	170(a)	59.557	73.433

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

Nota 7 - Activos Securitizados

Los 974 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 30 de septiembre de 2021 (1.101 al 30 de septiembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 51 meses (63 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 30 de septiembre 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	1.531.293	1.661.472	4.426.194	5.946.076	5.957.487	7.607.548	11,48
Aj. Tasa valorización	159.331	212.093	460.544	759.039	619.875	971.132	4,90
Prov. Activos securitizados	-	(1.674)	-	-	-	(1.674)	
Totales	1.690.624	1.871.891	4.886.738	6.705.115	6.577.362	8.577.006	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre 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 intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 8 - Otros Activos Circulantes

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	23.221	23.219
Activos securitizados en mora (b)	59.557	73.433
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	13.789	4.785
Totales	96.567	101.437

- (a) Son aquellos bienes que producto de un proceso judicial han tenido que ser terminados anticipadamente. Se registran al valor de la tasación aplicándole un porcentaje de recupero histórico, según lo descrito en Nota 2 m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

Nota 9 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	11.590	13.249
Administración maestra (b)	5.265	7.020
Totales	16.855	20.269

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale a UF 175 trimestrales.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 10 - Otros Acreedores

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	11.329	18.143
Otros	-	45
Totales	11.329	18.188

Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
510-16-08-07	BSECS-10A			UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	181.640	nacional
Obligaciones por prepago										(65.748)	
Total porción corto plazo										-	115.892
Bonos largo plazo											
510-16-08-07	BSECS-10A	133.810		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	743.920	nacional
510-16-08-07	BSECS-10B	22.261		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	154.827	nacional
510-16-08-07	BSECS-10C	69.957		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	1.220.680	2.276.452	nacional
510-16-08-07	BSECS-10D	27.983		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	947.065	910.586	nacional
510-16-08-07	BSECS-10E	71.511		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.420.304	2.327.038	nacional
510-16-08-07	BSECS-10F	175.669		UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	5.945.552	5.716.393	nacional
Obligaciones por prepago										(126.362)	-
Total largo plazo										10.407.240	12.129.216

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización

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

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

Nota 13 - Cambios en los Excedentes

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, los cambios en los excedentes se detallan a continuación:

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.869.776)	-	(2.587.751)	-
Revalorización de excedentes	(100.442)	-	(38.816)	-
Déficit del ejercicio	-	(306.724)	-	(146.681)
Saldo final	(2.970.218)	(306.724)	(2.626.567)	(146.681)
Saldo actualizado	-	-	(2.752.642)	(153.721)

Nota 14 - Gastos Adicionales

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.389)	(1.179)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (112.938)	262
Totales	(114.327)	(917)

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 15 - Otros Ingresos

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	3.919	-
Totales	3.919	-

Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-10

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

Gastos devengados	M\$		
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(55.172)	(61.044)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(15.855)	(15.830)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(4.043)	(4.037)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.347)	(1.346)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(964)	(1.027)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(13.606)	(13.599)
Totales		(90.987)	(96.883)

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

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

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, no existen garantías de terceros a favor de los tenedores de títulos de deuda de securitización del patrimonio separado.

Nota 18 - Retiro de Excedentes

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

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

Nota 19 - Contingencias y Compromisos

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

Nota 20 - Caucciones Obtenidas de Terceros

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera

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

a) Activos

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	492.430	624.374
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	122.847	144.519
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.690.624	1.873.565
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(1.674)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	96.567	101.437
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.886.738	6.705.115
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	711.844	868.656
	\$REAJUSTABLES	6.577.362	8.578.680
TOTAL ACTIVOS		7.289.206	9.447.336

b) Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	16.855	20.269
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.256	2.256
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	316	341
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	448	447
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BON	\$REAJUSTABLES	1.343	1.342
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	126.362	65.748
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.329	18.188
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C)	\$REAJUSTABLES	-	115.892
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	137.691	83.936
	\$REAJUSTABLES	21.218	140.547
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		158.909	224.483

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,0%	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.220.680	4,0%	1.220.680
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	947.065	4,0%	947.065
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.420.304	4,0%	2.420.304
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.945.552	4,0%	5.945.552
Obligaciones por prepago								(126.362)		(126.362)
Total pasivo largo plazo								10.407.240		10.407.240

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 M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	342.609	4,0%	316.766	4,0%	84.545	4,0%	-	-	743.920
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	154.827	4,0%	154.827
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.276.452	4,0%	2.276.452
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	910.586	4,0%	910.586
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.327.038	4,0%	2.327.038
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.716.393	4,0%	5.716.393
Total pasivo largo plazo		342.609		316.766		84.545		11.385.296		12.129.216

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 22 - Ingresos Netos de Caja (continuación)

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	39.819	26.934	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	452.611	597.440	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Securiry Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	122.847	144.519	Cumple

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

Nota 23 - Sanciones

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020, no se han recibido sanciones de ningún tipo que afecta a la Sociedad Securitizadora.

Nota 24 - Medio Ambiente

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

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-10

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 intermedios de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Superintendencia. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Superintendencia lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 27 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$452.553.

A juicio de la Administración entre el 1 de octubre de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

ANEXO 3

Patrimonio separado BSECS 10

Situación Financiera Patrimonio Separado

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

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

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

I.- Patrimonio Separado sin Recompra regular de Activo

1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	963
Saldo Insoluto Total	25.967.798	5.925.171
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.025	6.727
Tasa de Originación	10,39%	10,24%
Plazo Transcurrido	19	187
Plazo Remanente	212	51
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	28,53%

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	1715	963

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	25.966.263	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.242.460	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.353.977	1.208.769	225	225	222	51	4,00%
BSECS-10D	541.591	406.397	90	90	222	51	4,00%
BSECS-10E	1.384.065	1.865.256	230	230	222	51	4,00%
BSECS-10F	3.399.986	5.356.098	565	565	222	51	4,00%

* Series emitidas y no colocadas

Información de la Clasificación de Riesgo

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

I.3. Morosidad

I.3.1 Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	6.350.692	6.188.425	6.060.911	6.045.897	6.041.775	5.819.693	5.822.972	5.576.669	5.682.941	5.450.990	5.337.075	5.172.432	5.057.825
1 cuota en mora	614.826	721.098	670.971	552.483	531.270	560.697	465.196	508.794	400.386	516.918	451.235	495.134	428.218
2 cuota en mora	312.046	254.909	344.271	367.138	269.893	326.459	238.932	272.510	198.282	202.766	228.160	217.208	280.394
3 cuota en mora	83.525	84.639	51.511	43.177	80.847	69.263	97.306	100.646	68.541	64.239	72.934	87.226	61.440
4 cuota en mora	65.532	32.014	45.403	18.805	16.880	31.894	33.097	39.356	25.184	17.481	22.657	20.520	28.885
5 cuota en mora	24.672	44.501	1.173	20.009	-	5.897	11.975	14.954	5.717	4.874	5.837	3.761	9.357
6 y mas cuotas en mora(1)	115.600	97.336	115.419	74.168	66.014	60.387	53.979	64.780	69.594	74.228	60.989	60.056	59.094
Activos en liquidación	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724
TOTAL	7.566.894	7.422.921	7.289.660	7.121.676	7.006.679	6.874.290	6.723.457	6.577.709	6.450.646	6.331.496	6.178.887	6.056.338	5.925.212

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

Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	83,93%	83,37%	83,14%	84,89%	86,23%	84,66%	86,61%	84,78%	88,10%	86,09%	86,38%	85,41%	85,36%
1 cuota en mora	8,13%	9,71%	9,20%	7,76%	7,58%	8,16%	6,92%	7,74%	6,21%	8,16%	7,30%	8,18%	7,23%
2 cuota en mora	4,12%	3,43%	4,72%	5,16%	3,85%	4,75%	3,55%	4,14%	3,07%	3,20%	3,69%	3,59%	4,73%
3 cuota en mora	1,10%	1,14%	0,71%	0,61%	1,15%	1,01%	1,45%	1,53%	1,06%	1,01%	1,18%	1,44%	1,04%
4 cuota en mora	0,87%	0,43%	0,62%	0,26%	0,24%	0,46%	0,49%	0,60%	0,39%	0,28%	0,37%	0,34%	0,49%
5 cuota en mora	0,33%	0,60%	0,02%	0,28%	0,00%	0,09%	0,18%	0,23%	0,09%	0,08%	0,09%	0,06%	0,16%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,53%	1,31%	1,58%	1,04%	0,94%	0,88%	0,80%	0,98%	1,08%	1,17%	0,99%	0,99%	1,00%
Activos en liquidación	0,29%	0,29%	0,30%	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%	0,37%
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
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	931	915	897	898	902	884	889	861	882	855	845	829	820
1 cuota en mora	86	105	102	80	85	79	69	79	62	80	73	80	70
2 cuota en mora	42	34	46	53	37	49	36	40	32	31	37	35	46
3 cuota en mora	13	14	8	7	11	11	15	17	11	11	11	15	10
4 cuota en mora	8	5	8	3	3	4	5	6	4	3	4	3	5
5 cuota en mora	4	5	1	4	0	1	1	2	1	1	2	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	17	14	16	12	12	11	11	12	12	13	11	11	11
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1101	1092	1078	1057	1050	1039	1026	1017	1004	994	983	974	963

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

Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Al día	84,56%	83,79%	83,21%	84,96%	85,90%	85,08%	86,65%	84,66%	87,85%	86,02%	85,96%	85,11%	85,15%
1 cuota en mora	7,81%	9,62%	9,46%	7,57%	8,10%	7,60%	6,73%	7,77%	6,18%	8,05%	7,43%	8,21%	7,27%
2 cuota en mora	3,81%	3,11%	4,27%	5,01%	3,52%	4,72%	3,51%	3,93%	3,19%	3,12%	3,76%	3,59%	4,78%
3 cuota en mora	1,18%	1,28%	0,74%	0,66%	1,05%	1,06%	1,46%	1,67%	1,10%	1,11%	1,12%	1,54%	1,04%
4 cuota en mora	0,73%	0,46%	0,74%	0,28%	0,29%	0,38%	0,49%	0,59%	0,40%	0,30%	0,41%	0,31%	0,52%
5 cuota en mora	0,36%	0,46%	0,09%	0,38%	0,00%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,54%	1,28%	1,48%	1,14%	1,14%	1,06%	1,07%	1,18%	1,20%	1,31%	1,12%	1,13%	1,14%
Activos en liquidación	0,18%	0,18%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,21%	0,21%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

I.3.3 Análisis de Morosidad

A septiembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 16,07% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,72%. Los mismos indicadores para este cierre a septiembre 2021 estos indicadores son 14,64% y 1,64% 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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 510

Prepago	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	26.869	41.041	30.720	66.555	15.044	32.345	23.619	73.987	17.481	22.837	36.648	41.853	34.331
Total Prepagos	26.869	41.041	30.720	66.555	15.044	32.345	23.619	73.987	17.481	22.837	36.648	41.853	34.331
Prepagos Acumulados	3.863.793	3.904.833	3.935.553	4.002.109	4.017.153	4.049.498	4.073.117	4.147.105	4.164.586	4.187.423	4.224.071	4.265.924	4.300.254

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

Prepago	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%
Total Prepagos	0,10%	0,16%	0,12%	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%
Prepagos Acumulados	14,88%	15,04%	15,16%	15,41%	15,47%	15,59%	15,69%	15,97%	16,04%	16,13%	16,27%	16,43%	16,56%

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

Prepago	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6	7	9	10	3	6	5	10	3	7	6	8	8
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	6	8	8
Prepagos Acumulados	371	374	376	380	382	384	388	393	398	400	406	414	422

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

Prepago	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%
Total Prepagos	0,35%	0,41%	0,52%	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%
Prepagos Acumulados	21,63%	21,81%	21,92%	22,16%	22,27%	22,39%	22,62%	22,92%	23,21%	23,32%	23,67%	24,14%	24,61%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Tasa de Originacion	9,04%	9,33%	11,13%	10,40%	10,30%	11,11%	10,36%	9,69%	10,99%	11,68%	10,42%	10,75%	10,73%
Plazo Transcurrido	170	176	177	183	185	186	186	180	183	188	189	183	184
Plazo Remanente	63	62	56	54	53	52	52	57	55	49	49	54	54

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

Securizadora Security S.A.
Registro N° 510

A septiembre de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 14,88% y a septiembre de 2021 fue de 16,56%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

Sustitución de los activos en términos porcentuales sobre saldo insoluto

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de activos prepagados ser reservan para utilizarlos de acuerdo a lo estipulado en el contrato de emisión.

I.6 Activos en incumplimiento

I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	317.448	285.321	213.712	169.510	154.035	148.239	132.529	131.575	142.526	123.862	103.873	85.950	73.881
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724	21.724
Activos Liquidados	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346	2.176.346

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	1,22%	1,10%	0,82%	0,65%	0,59%	0,57%	0,51%	0,51%	0,55%	0,48%	0,40%	0,33%	0,28%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Activos Liquidados	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	39	36	28	24	22	21	20	20	20	18	16	15	13
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Activos Liquidados	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	
Activos en Proceso Judicial	2,27%	2,10%	1,63%	1,40%	1,28%	1,22%	1,17%	1,17%	1,17%	1,05%	0,93%	0,87%	0,76%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Activos Liquidados	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%	9,04%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

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

A septiembre 2020 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 1,22% y a septiembre 2021 llego a un 0,28%, ambos indices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

I.7. Antecedentes del activo

I.7.1 Principales características del activo

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,25%	10,25%	10,25%	10,24%
Relación Deuda/Garantía	32,14%	31,83%	31,64%	31,45%	31,14%	30,86%	30,53%	30,14%	29,91%	29,61%	29,22%	28,87%	28,53%
Plazo Transcurrido	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187
Plazo Remanente	62	61	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 28,53% 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

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-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	916.619	411.903	411.903	411.903	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	12.191.776	11.714.484	11.714.484	11.714.484	11.342.062	11.342.062	11.342.062	9.059.865	9.059.865	9.059.865	8.836.520	8.836.520	8.836.520
Valor Par Preferente	925.638	413.262	414.614	415.966	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.311.896	11.752.959	11.791.433	11.829.906	11.379.273	11.416.524	11.453.775	10.890.965	10.926.618	10.962.271	10.465.084	10.499.343	10.533.602

I.9 Relación activo y pasivo

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-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	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	8,26	18,02	17,70	17,29	NO APLICA								
Razón Activos/Pasivos Total	0,62	0,63	0,62	0,61	0,62	0,61	0,59	0,73	0,71	0,70	0,70	0,69	0,67
Razón Activos/Pasivos Ajustado	8,33	18,15	17,90	17,66	0,63	0,62	0,61	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,68
Razón Activos sin Mora/Pasivo	7,00	15,16	14,92	15,05	0,54	0,52	0,53	0,62	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,59 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,68 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a septiembre de 2020 eran 7,00 y 8,33 respectivamente.

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

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 510

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	123.131	126.301	119.211	121.585	126.676	114.773	121.905	121.486	125.311	114.913	116.915	117.433	114.582
Ingresos deudores moroso	47.048	46.262	37.566	45.619	40.607	30.652	36.807	37.133	37.033	25.944	34.235	31.640	29.268
Ingresos por prepago	27.122	41.215	30.925	66.670	15.191	32.422	23.874	46.386	22.899	17.250	32.304	25.596	30.234

I.10.2 Egresos

	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	18.115	210.992	185.053	226.239	81.585	2.384	16.984	13.719	27.692	27.928	74.350	624	20.949
pago ordinario de capital	0	37.342	0	0	17.746	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago ordinario de interes	0	8.985	0	0	4.048	0	0	0	0	0	0	0	0
pago extra. pref	0	465.102	0	0	393.379	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	1.504	0	0	699	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	81.787	0	0	71.045	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	1.308	0	0	0	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.