

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

### BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
11.010	Disponible		544.096	523.897
11.020	Valores negociables		86.547	88.242
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.732.104	1.809.795
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		1.732.104	1.811.928
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (r		-	(2.133)
11.200	Otros activos circulantes		295.961	280.806
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.658.708</b>	<b>2.702.740</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.839.327	9.369.638
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.839.327	9.369.638
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (i		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		218.892	251.249
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>8.058.219</b>	<b>9.620.887</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.716.927</b>	<b>12.323.627</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		17.502	24.598
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		857	9.676
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		325	315
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		437	436
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.312	1.311
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		119.723	73.123
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		29.296	22.601
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto pla:		406.013	866.611
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>575.465</b>	<b>998.671</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		11.067.441	12.114.224
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>11.067.441</b>	<b>12.114.224</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(890.365)	(783.627)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(890.365)	(783.627)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio an		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(35.614)	(5.641)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(925.979)</b>	<b>(789.268)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.716.927</b>	<b>12.323.627</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

		Para el ejercicio comprendi	01-01-2021	02-01-2020
			31-03-2021	31-03-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		139.879	161.581
35.120	Intereses por inversiones		7	292
35.130	Reajustes por activos securitizados		109.648	115.075
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		-	22.611
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>249.534</b>	<b>299.559</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(24.080)	(24.821)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(1.940)	(4.502)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(328)	(317)
35.225	Remuneración banco pagador		(440)	(439)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(1.322)	(1.319)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(127.925)	(143.770)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(127.693)	(130.888)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		-	(1.157)
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(9.904)	(4.523)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(8.157)	(8.089)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		1.267	2.738
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(300.522)</b>	<b>(317.087)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		15.374	11.887
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(35.614)</b>	<b>(5.641)</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de 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 2020, han sido actualizados extracontable 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	2,8	2,7

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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 \$29.070,33 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 valorización. La tasa de valorización se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$0 y M\$2.133 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$17.502 (M\$24.598 al 31 de marzo de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

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

Corresponde al menor valor obtenido en la colocación de los títulos de deuda de securitización del patrimonio separado al momento de su colocación respecto del valor par.

Este menor valor está siendo amortizado linealmente en el plazo de duración de los títulos de deuda.

**n) Bienes recuperados**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilida	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	4.362	4.351
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	364	(988)
Déficit acumulados	IPC	10.648	8.524
<b>Totales</b>		<b>15.374</b>	<b>11.887</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	\$	86.547	88.242
<b>Total</b>		<b>86.547</b>	<b>88.242</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**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	158	317	34.805	70.816
4 o más	26	55	51.621	58.141
<b>Totales</b>	<b>184</b>	<b>372(a)</b>	<b>86.426</b>	<b>128.957</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.051 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de marzo de 2021 (1.070 al 31 de marzo de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 10,05% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 5,74% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-13 es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 73 meses (88 de 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.575.236	1.626.155	7.129.356	8.408.985	8.704.592	10.035.140	10,05
Aj. Tasa valorización	156.868	185.773	709.971	960.653	866.839	1.146.426	5,74
Prov. Activos securitizados	-	(2.133)	-	-	-	(2.133)	
<b>Totales</b>	<b>1.732.104</b>	<b>1.809.795</b>	<b>7.839.327</b>	<b>9.369.638</b>	<b>9.571.431</b>	<b>11.179.433</b>	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de 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)	147.623	146.076
Activos securitizados en mora (b)	86.426	128.957
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	61.912	5.773
<b>Totales</b>	<b>295.961</b>	<b>280.806</b>

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

RUT	Sociedad	2021		2020	
		Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(8.090)	218.892	(8.089)	251.249
<b>Totales</b>		<b>(8.090)</b>	<b>218.892</b>	<b>(8.089)</b>	<b>251.249</b>

**Nota 10 - 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 2 j), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	12.358	19.454
Administración maestra (b)	5.144	5.144
<b>Totales</b>	<b>17.502</b>	<b>24.598</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.



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	26.250	21.640
Otros	3.046	961
<b>Totales</b>	<b>29.296</b>	<b>22.601</b>

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

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

El detalle de las obligaciones por cada una de las series al 31 de 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	
582-27-04-09	BSECS-13A		UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	525.736	939.734	nacional
Obligaciones por prepago								(119.723)	(73.123)	
Total porción corto plazo								406.013	866.611	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	2.647.733	3.944.518	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	194.517	297.799	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	947.147	906.447	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	448.653	429.385	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.226.307	1.173.631	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	5.603.084	5.362.444	nacional
Total largo plazo								11.067.441	12.114.224	

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 13 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 14 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de 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	(879.808)	-	(753.991)	-
Revalorización de excedentes	(10.557)	-	(8.293)	-
Déficit del ejercicio	-	(35.614)	-	(5.488)
Saldo final	(890.365)	(35.614)	(762.284)	(5.488)
Saldo actualizado	-	-	(783.627)	(5.641)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	22.611
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>22.611</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

		M\$	
Detalle		2021	2020
Legales y notariales	(a)	2.075	(1.733)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(808)	4.471
<b>Totales</b>		<b>1.267</b>	<b>2.738</b>

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

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

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

		M\$	
Gastos devengados		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(18.894)	(19.644)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(5.186)	(5.177)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(1.322)	(1.319)
Remuneración banco pagador	(4)	(440)	(439)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(328)	(317)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(1.940)	(4.502)
<b>Totales</b>		<b>(28.110)</b>	<b>(31.398)</b>

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

Dichas instituciones han prestado los servicios desde la fecha de inscripción del patrimonio separado BSECS-13 en el registro de la Comisión para el Mercado Financiero, a excepción de Ernst & Young Chile Auditores Consultores Ltda., que comenzó a partir de enero de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

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

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

**Nota 20 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 21 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 22 - 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

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	544.096	523.897
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.547	88.242
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.732.104	1.811.928
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	(2.133)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	295.961	280.806
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.839.327	9.369.638
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	218.892	251.249
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENO:	\$REAJUSTABLES		-
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	926.604	890.812
	\$REAJUSTABLES	9.790.323	11.430.685
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.716.927</b>	<b>12.321.497</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Pasivos circulantes

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.502	24.598
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	857	9.676
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	325	315
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	437	436
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.312	1.311
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	119.723	73.123
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	29.296	22.601
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	406.013	866.611
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	149.019	95.724
	\$REAJUSTABLES	426.446	902.947
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>575.465</b>	<b>998.671</b>

Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	984.535	4,5%	901.575	4,5%	761.623	4,5%	-	4,5%	2.647.733
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	194.517	4,5%	194.517
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	947.147	4,5%	947.147
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	448.653	4,5%	448.653
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.226.307	4,5%	1.226.307
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.603.084	4,5%	5.603.084
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>984.535</b>		<b>901.575</b>		<b>761.623</b>		<b>8.419.708</b>		<b>11.067.441</b>

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.275.749	4,5%	1.168.248	4,5%	1.500.521	4,5%	-	4,5%	3.944.518
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	297.799	4,5%	297.799
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	906.447	4,5%	906.447
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	429.385	4,5%	429.385
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.173.631	4,5%	1.173.631
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.362.444	4,5%	5.362.444
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.275.749</b>		<b>1.168.248</b>		<b>1.500.521</b>		<b>8.169.706</b>		<b>12.114.224</b>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 23 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato General de Emisión, valores cuyas fechas de vencimiento no podrán exceder a aquellas en que el Emisor deba entregar dineros que correspondan al Banco Pagador para que éste proceda con el próximo pago ordinario y/o extraordinario de los Títulos de Deuda. El Contrato de Emisión estipula que se puede invertir en Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, Banco Central de Chile, Depósito a Plazo, Letras de Crédito emitidos por Bancos e Instituciones Financieras, Bonos y Efectos de Comercio de empresas públicas y privadas cuya emisión haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, Cuotas de Fondos Mutuos que inviertan en valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales. A excepción del 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\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	65.153	57.514	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	478.942	466.382	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	86.547	88.242	Cumple
Para los efectos de ingresos netos de caja se consideraron los saldos en cuenta corriente.								

**Nota 24 - Sanciones**

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

**Nota 25 - Medio Ambiente**

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



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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los estados financieros de los patrimonios separados, deberán prepararse de acuerdo 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-13**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 1 de abril de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de deuda de securitización por M\$ 478.888.

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 13**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 13

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	1051
Saldo Insoluto Total	22.050.663	8.657.054
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	16.839	9.926
Tasa de Originacion	9,25%	9,24%
Plazo Transcurrido	26	164
Plazo Remanente	207	73
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	37,90%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1463	1051

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	22.046.078	3.138.731	1500	1500	222	81	4,50%
BSECS-13B	1.322.765	192.394	225	225	222	81	4,50%
BSECS-13C	558.501	936.776	95	95	222	81	4,50%
BSECS-13D	264.553	443.736	45	45	222	81	4,50%
BSECS-13E	723.111	1.212.879	123	123	222	81	4,50%
BSECS-13F	3.303.972	5.541.772	562	562	222	81	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	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		
Al día	6.622.700	6.421.552	6.592.365	6.568.908	6.795.071	7.590.905	7.531.205	7.537.436	7.301.778	7.430.821	7.386.641	7.188.109	7.060.741	
1 cuota en mora	1.537.053	1.566.330	1.175.203	1.156.714	1.075.202	872.936	904.271	839.779	962.444	784.047	758.326	755.563	774.464	
2 cuota en mora	961.885	873.407	1.009.828	939.780	811.501	435.719	516.907	480.928	454.149	364.407	417.847	443.802	395.213	
3 cuota en mora	392.332	599.095	478.488	462.497	436.189	252.266	204.911	227.927	213.965	269.550	140.037	181.160	193.124	
4 cuota en mora	177.015	118.343	205.293	176.398	137.920	114.140	28.131	33.804	83.893	80.248	95.445	43.769	62.023	
5 cuota en mora	78.308	101.353	129.308	130.601	109.260	34.480	32.217	8.201	10.905	26.161	43.681	67.755	25.015	
6 y mas cuotas en mora(1)	209.467	212.436	198.268	262.201	243.271	187.597	148.120	140.566	115.169	105.880	104.939	117.285	146.474	
Activos en liquidación	80.185	80.185	80.185	80.185	80.185	80.185	80.185	78.154	78.154	78.154	78.154	78.154	78.154	
TOTAL	9.978.760	9.892.516	9.788.752	9.697.099	9.608.415	9.488.044	9.365.762	9.268.641	9.142.303	9.061.114	8.946.916	8.797.443	8.657.054	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	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		
Al día	66,37%	64,91%	67,35%	67,74%	70,72%	80,00%	80,41%	81,32%	79,87%	82,01%	82,56%	81,71%	81,56%	
1 cuota en mora	15,40%	15,83%	12,01%	11,93%	11,19%	9,20%	9,66%	9,06%	10,53%	8,65%	8,48%	8,59%	8,95%	
2 cuota en mora	9,64%	8,83%	10,32%	9,69%	8,45%	4,59%	5,52%	5,19%	4,97%	4,02%	4,67%	5,04%	4,57%	
3 cuota en mora	3,93%	6,06%	4,89%	4,77%	4,54%	2,66%	2,19%	2,46%	2,34%	2,97%	1,57%	2,06%	2,23%	
4 cuota en mora	1,77%	1,20%	2,10%	1,82%	1,44%	1,20%	0,30%	0,36%	0,92%	0,89%	1,07%	0,50%	0,72%	
5 cuota en mora	0,78%	1,02%	1,32%	1,35%	1,14%	0,36%	0,34%	0,09%	0,12%	0,29%	0,49%	0,77%	0,29%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,10%	2,15%	2,03%	2,70%	2,53%	1,98%	1,58%	1,52%	1,26%	1,17%	1,17%	1,33%	1,69%	
Activos en liquidación	0,80%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,85%	0,86%	0,84%	0,85%	0,86%	0,87%	0,89%	0,90%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	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	727	709	739	741	772	875	871	879	862	880	885	868	867	
1 cuota en mora	174	176	134	133	124	103	109	100	113	94	93	93	91	
2 cuota en mora	105	99	107	104	91	45	53	50	49	43	45	51	46	
3 cuota en mora	38	62	54	48	46	25	22	26	24	30	16	19	21	
4 cuota en mora	20	11	21	20	17	13	4	4	8	7	10	6	7	
5 cuota en mora	8	11	12	14	11	4	4	1	2	4	5	6	3	
6 y mas cuotas en mora(1)	27	27	26	30	28	20	16	16	13	12	12	13	16	
Activos en liquidación	7	7	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7	7	
TOTAL	1.099	1.095	1.093	1.090	1.089	1.085	1.079	1.076	1.071	1.070	1.066	1.056	1051	

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes EEFF	Cierre
	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	66,15%	64,75%	67,61%	67,98%	70,89%	80,65%	80,72%	81,69%	80,49%	82,24%	83,02%	82,20%	82,49%	
1 cuota en mora	15,83%	16,07%	12,26%	12,20%	11,39%	9,49%	10,10%	9,29%	10,55%	8,79%	8,72%	8,81%	8,66%	
2 cuota en mora	9,55%	9,04%	9,79%	9,54%	8,36%	4,15%	4,91%	4,65%	4,58%	4,02%	4,22%	4,83%	4,38%	
3 cuota en mora	3,46%	5,66%	4,94%	4,40%	4,22%	2,30%	2,04%	2,42%	2,24%	2,80%	1,50%	1,80%	2,00%	
4 cuota en mora	1,82%	1,00%	1,92%	1,83%	1,56%	1,20%	0,37%	0,37%	0,75%	0,65%	0,94%	0,57%	0,67%	
5 cuota en mora	0,73%	1,00%	1,10%	1,28%	1,01%	0,37%	0,37%	0,09%	0,19%	0,37%	0,47%	0,57%	0,29%	
6 y mas cuotas en mora(1)	2,46%	2,47%	2,38%	2,75%	2,57%	1,84%	1,48%	1,49%	1,21%	1,12%	1,13%	1,23%	1,52%	
Activos en liquidación	0,64%	0,64%	0,73%	0,73%	0,73%	0,74%	0,74%	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	
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 a saldo insoluto asciende a un 33,63% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 4,65%. A marzo de 2021 la mora total era de 18,449% y la de 4 y más de 2,70%.

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

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	7.907	8.466	21.164	13.228	10.171	25.221	43.063	17.843	46.738	1.352	32.099	69.019	15.726	
Total Prepagos	23.780	8.466	21.164	13.228	10.171	25.221	43.063	17.843	46.738	1.352	32.099	69.019	15.726	
Prepagos Acumulados	2.449.316	2.457.781	2.478.946	2.492.173	2.502.344	2.527.564	2.570.628	2.588.470	2.635.208	2.636.560	2.668.659	2.737.678	2.753.404	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	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		
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	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	
Total Prepagos	0,04%	0,04%	0,10%	0,06%	0,05%	0,12%	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	
Prepagos Acumulados	11,25%	11,29%	11,39%	11,45%	11,50%	11,61%	11,81%	11,89%	12,11%	12,11%	12,26%	12,58%	12,65%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	2	2	1	2	1	4	6	3	5	1	4	10	3	
Total Prepagos	2	2	1	2	1	4	6	3	5	1	4	10	3	
Prepagos Acumulados	222	224	225	227	228	232	238	241	246	247	251	261	264	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
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	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	
Total Prepagos	0,14%	0,14%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	
Prepagos Acumulados	15,17%	15,31%	15,38%	15,52%	15,58%	15,86%	16,27%	16,47%	16,81%	16,88%	17,16%	17,84%	18,05%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	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		
Tasa de Originación	9,70%	11,06%	7,16%	9,57%	8,36%	10,15%	9,14%	9,79%	9,49%	8,87%	8,37%	9,30%	10,16%	
Plazo Transcurrido	142	146	141	155	152	166	157	153	153	162	153	163	156	
Plazo Remanente	96	72	97	63	86	67	78	73	81	16	78	71	67	

### 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 11,25% y a marzo de 2021 llega a un 12,65%.

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

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

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

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio

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

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio





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

Los activos en proceso judicial están en 2,13% al cierre de marzo de 2020 y 0,98% a marzo de 2021, medidos sobre saldo insoluto. La variación es absorbida por la estructura y las perspectivas se ven positivas con la información a esta fecha. En virtud de los hechos que vive el país todas las variables se monitorean con mayor frecuencia.

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

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

	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	9,24%	9,24%	9,25%	9,25%	9,25%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%
Relación Deuda/Garantía	39,71%	39,44%	39,05%	38,77%	38,39%	38,03%	37,74%	37,40%	37,03%	34,50%	38,64%	36,08%	37,90%
Plazo Transcurrido	151	152	153	154	155	156	157	158	159	161	162	163	164
Plazo Remanente	85	84	83	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 39,71% a marzo de 2020 y a marzo de 2021 terminó en 37,90%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## **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	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saklo Insoluto preferente	4.830.243	4.447.346	4.447.346	4.447.346	4.112.762	4.112.762	4.112.762	3.630.239	3.630.239	3.630.239	3.138.731	3.138.731	3.138.731
Saklo Insoluto Total	12.909.603	12.616.104	12.616.104	12.616.104	12.293.450	12.293.450	12.293.450	11.883.021	11.883.021	11.883.021	11.466.289	11.466.289	11.466.289
Valor Par Preferente	4.933.285	4.519.266	4.519.946	4.512.112	4.127.938	4.143.108	4.158.277	3.643.642	3.657.030	3.670.418	3.150.318	3.161.893	3.173.467
Valor Par Total	13.185.003	12.820.152	12.822.081	12.799.855	12.338.793	12.384.134	12.429.476	11.926.868	11.970.694	12.014.521	11.508.600	11.550.888	11.593.176

## **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	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,06	2,06	2,06	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Activos/Pasivos Preferentes	2,07	2,22	2,20	2,18	2,34	2,31	2,28	2,55	2,52	2,50	2,85	2,80	2,76
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,78	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,78	0,77	0,76	0,78	0,77	0,76
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,08	2,23	2,21	2,20	2,34	2,32	2,30	2,57	2,55	2,53	2,86	2,84	2,80
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,39	1,45	1,49	1,49	1,65	1,86	1,85	2,09	2,04	2,08	2,36	2,32	2,29

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 2,07 al cierre de marzo de 2020 y al cierre de marzo de 2021 llega a 2,76. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,29 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 2,80. 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	100.061	91.808	76.408	115.640	98.098	110.617	110.327	111.026	104.393	106.020	112.773	100.081	107.770
Ingresos deudores moroso	53.062	49.135	46.946	49.918	62.514	81.987	53.190	41.791	34.889	38.664	41.904	29.360	42.536
Ingresos por prepago	8.192	8.584	21.504	13.895	10.462	23.395	43.057	17.834	47.135	1.354	32.275	69.140	15.712

#### **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	11.647	22.560	16.102	32.749	8.769	17.710	17.947	4.804	32.565	7.673	23.984	2.737	72.473
pago ordinario capital	-	132.694	-	-	125.940	-	-	120.523	-	-	111.083	-	-
pago ordinario interes	-	53.944	-	-	49.259	-	-	45.303	-	-	40.085	-	-
pago extra. pref	-	253.755	-	-	208.972	-	-	359.827	-	-	379.460	-	-
intereses subord.	-	3.289	-	-	3.298	-	-	2.452	-	-	2.282	-	-
capital subord.	-	26.856	-	-	45.338	-	-	15.889	-	-	14.225	-	-

#### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente.

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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