

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

BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
11.010	Disponible		582.074	632.839
11.020	Valores negociables		86.480	111.627
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.729.893	1.834.031
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.729.893	1.834.031
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		312.670	247.607
11.000	TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES		2.711.117	2.826.104
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		7.139.424	8.833.778
13.110	Activo securitizado largo plazo		7.139.424	8.833.778
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		207.319	240.590
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		7.346.743	9.074.368
10.000	TOTAL ACTIVOS		10.057.860	11.900.472
PASIVOS		Antecedentes al	30-09-2021	30-09-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.432	20.006
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.390	5.390
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		316	342
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		447	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		173.669	87.072
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		18.261	22.681
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		244.977	576.438
21.000	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		461.835	713.718
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.696.924	12.058.177
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		10.696.924	12.058.177
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(910.601)	(802.034)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(910.601)	(802.034)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(190.298)	(69.389)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO		(1.100.899)	(871.423)
20.000	TOTAL PASIVOS		10.057.860	11.900.472

Las notas adjuntas números 1 a128 forman parte integral de estos estados financieros intermedios

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		30-09-2021	30-09-2021	30-09-2020
INGRESOS				
35.110	Intereses por activos securitizados	410.004	410.004	471.566
35.120	Intereses por inversiones	-61	-61	421
35.130	Reajustes por activos securitizados	336.005	336.005	161.384
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	4.092	4.092	23.046
35.100	TOTAL INGRESOS	750.040	750.040	656.417
GASTOS				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(74.123)	(74.123)	(75.941)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(11.315)	(11.315)	(13.729)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(982)	(982)	(1.041)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.373)	(1.373)	(1.348)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(4.119)	(4.119)	(4.054)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(385.846)	(385.846)	(432.057)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(397.411)	(397.411)	(183.525)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(192)	(192)	1.013
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(36.255)	(36.255)	(10.811)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(25.690)	(25.690)	(25.035)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	-
35.290	Otros gastos	(54.979)	(54.979)	1.415
35.200	TOTAL DE GASTOS	(992.285)	(992.285)	(745.113)
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	51.947	51.947	19.307
23.200	DEFICIT DEL EJERCICIO	(190.298)	(190.298)	(69.389)

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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) Periodo contable

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 extracontable 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 déficits 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-13

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

h) Provisiones activos securitizados

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

La Sociedad no ha constituido provisión por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 2 - Principales Criterios Contables 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\$ 17.432 (M\$ 20.006 al 30 de septiembre 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 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) 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 intermedios

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

Nota 4 - Corrección Monetaria

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	13.416	6.082
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	6.660	1.373
Déficit acumulados	IPC	31.871	11.852
Totales		51.947	19.307

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 Plu	\$	86.480	111.627
Total		86.480	111.627

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

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	155	184	33.956	40.104
4 o más	22	24	49.677	44.614
Totales	177	208(a)	83.633	84.718

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 30 de septiembre de 2021 (1.093 al 30 de septiembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de originación del 10,03% 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 71 meses (82 de 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 M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.584.244	1.657.113	6.538.315	7.981.636	8.122.559	9.638.749	9,99
Aj. Tasa valorización	145.649	176.918	601.109	852.142	746.758	1.029.060	5,74
Prov. Activos securitizad	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.729.893	1.834.031	7.139.424	8.833.778	8.869.317	10.667.809	

Al cierre de los estados financieros intermedios al día 30 de septiembre 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 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)	151.106	158.705
Activos securitizados en mora (b)	83.633	84.718
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	77.931	4.184
Totales	312.670	247.607

- (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	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor	Monto amortizado en el período	Saldo menor valor
96.847.360-3	P.13 serie 13A	(25.690)	207.319	25.035	240.590
Totales		(25.690)	207.319	(25.035)	240.590

Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia

Al 30 de septiembre 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)	12.167	12.985
Administración maestra (b)	5.265	7.021
Totales	17.432	20.006

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 11 - 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	15.384	22.151
Otros	2.877	530
Totales	18.261	22.681

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^a 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 30 de septiembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente						M\$ 2021	M\$ 2020		
582-27-04-09	BSECS-13A			UF	4,5%	#####	trim.	trim.	418.646	663.510	nacional
Obligaciones por prepago									(173.669)	(87.072)	
Total porción corto plazo									244.977	576.438	
Bonos largo plazo											
582-27-04-09	BSECS-13A	240.401		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	1.945.724	3.592.526	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	14.638		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	144.592	230.361	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	28.864		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	991.065	948.304	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	13.672		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	469.461	449.194	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	37.371		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	1.283.170	1.227.821	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	170.753		UF	4,5%	#####	trim.	trim.	5.862.912	5.609.971	nacional
Total largo plazo									10.696.924	12.058.177	

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 intermedios

Al 30 de septiembre 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 periodo, sino en sus valores económicos.

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

Nota 14 - 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	(879.808)	-	(753.991)	-
Revalorización de excedentes	(30.793)	-	(11.309)	-
Déficit del ejercicio	-	(190.298)	-	(66.211)
Saldo final	(910.601)	(190.298)	(765.300)	(66.211)
Saldo actualizado	-	-	(802.034)	(69.389)

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 percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	23.046
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.092	-
Totales	4.092	23.046

SECURITIZADORA SECURITY S.A.
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 16 - 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-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.857)	(2.286)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (53.122)	3.701
Totales	(54.979)	1.415

(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 30 de septiembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (57.968)	60.052
Remuneración administración maestra del activo	(2) (16.155)	15.889
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (4.119)	4.054
Remuneración banco pagador	(4) (1.373)	1.348
Remuneración por auditoría externa	(5) (982)	1.041
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (11.315)	13.729
Totales	(91.912)	(96.113)

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

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 18 - 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 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 30 de septiembre 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 intermedios, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 21 - Cauciones 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-13**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 22 - 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		M\$	
RUBRO	MONEDA	2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	582.074	632.839
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.480	111.627
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.729.893	1.834.031
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	312.670	247.607
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	7.139.424	8.833.778
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	207.319	240.590
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	981.224	992.073
	\$REAJUSTABLES	9.076.636	10.908.399
TOTAL ACTIVOS		10.057.860	11.900.472

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)

Pasivos circulantes

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.432	20.006
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.390	5.390
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	316	342
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	447	447
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.343	1.342
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	173.669	87.072
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	18.261	22.681
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	244.977	576.438
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	191.930	109.753
	\$REAJUSTABLES	269.905	603.965
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		461.835	713.718

Pasivos largo plazo

2021

RUBRO	MONEDA	1a 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	783.989	-	717.937	4,5%	443.798	4,5%	-	4,5%	1945.724
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	144.592	4,5%	144.592
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	991.065	4,5%	991.065
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	469.461	4,5%	469.461
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1283.170	4,5%	1283.170
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.862.912	4,5%	5.862.912
Total pasivo largo plazo		783.989		717.937		443.798		8.751.200		10.696.924

2020

RUBRO	MONEDA	1a 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	1242.536	4,5%	1137.840	4,5%	1212.150	4,5%	-	-	3.592.526
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	230.361	4,5%	230.361
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	948.304	4,5%	948.304
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	449.194	4,5%	449.194
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1227.821	4,5%	1227.821
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.609.971	4,5%	5.609.971
Total pasivo largo plazo		1242.536		1137.840		1212.150		8.465.651		12.058.177

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

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 23 - Ingresos Netos de Caja

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1 Clasificadora	Clasificación	Clasificación de riesgo 2 Clasificadora	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable M\$ 2021	Contable M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	84.346	73.464	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	497.728	559.375	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	86.480	111.627	Cumple

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

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

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

Nota 24 - Sanciones

Al 30 de septiembre 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 intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 26 - Hechos Relevantes

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2021.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2020, se designó como auditores externos de la sociedad Administradora Securitizadora Security S.A., a la firma EY Servicios Profesionales de Auditoría y Asesorías SpA para el período 2020.

En el contexto COVID-19, Securitizadora Security S.A. ha estado permanentemente preocupada por adoptar todas las medidas y protocolos que fueran necesarios para velar por el cuidado de sus trabajadores, así como también para mantener la continuidad de sus negocios bajo estrictas medidas de seguridad, implementando nuevas herramientas tecnológicas de comunicación y operatividad.

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se 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 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-13**

Notas a los Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2021 y 2020

Nota 28 - Hechos Posteriores

El 1 de octubre de 2021 se pagaron obligaciones por títulos de M\$497.674.

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 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	1011
Saldo Insoluto Total	22.570.971	8.078.547
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.236	9.786
Tasa de Originacion	9,25%	9,22%
Plazo Transcurrido	26	170
Plazo Remanente	207	68
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	33,88%

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	1011

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	22.566.278	2.338.507	1500	1500	222	75	4,50%
BSECS-13B	1.353.977	143.021	225	225	222	75	4,50%
BSECS-13C	571.679	980.218	95	95	222	75	4,50%
BSECS-13D	270.795	464.314	45	45	222	75	4,50%
BSECS-13E	740.174	1.269.124	123	123	222	75	4,50%
BSECS-13F	3.381.933	5.798.762	562	562	222	75	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 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	7.708.911	7.715.290	7.474.071	7.606.159	7.560.937	7.357.720	7.227.347	7.107.806	7.271.065	6.935.429	6.887.408	6.796.481	6.641.857
1 cuota en mora	925.609	859.595	985.153	802.547	776.220	773.391	792.738	714.268	690.257	831.673	678.132	702.834	705.753
2 cuota en mora	529.104	492.276	464.865	373.006	427.706	454.274	404.538	460.081	281.356	374.059	460.202	343.248	373.517
3 cuota en mora	209.746	233.305	219.013	275.910	143.341	185.435	197.681	216.546	174.031	150.923	139.640	165.847	162.026
4 cuota en mora	28.795	34.602	85.872	82.141	97.697	44.802	63.486	56.807	28.494	50.428	48.141	27.711	47.600
5 cuota en mora	32.977	8.395	11.163	26.779	44.711	69.354	25.605	37.279	40.589	17.180	46.246	32.556	16.759
6 y mas cuotas en	151.615	143.883	117.886	108.378	107.415	120.053	149.930	163.290	136.330	143.732	122.008	134.946	131.035
Activos en liquidación	82.077	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998
TOTAL	9.586.756	9.487.344	9.358.025	9.274.921	9.158.027	9.005.028	8.861.326	8.756.077	8.622.123	8.503.425	8.381.777	8.203.624	8.078.547

(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	80,41%	81,32%	79,87%	82,01%	82,56%	81,71%	81,56%	81,18%	84,33%	81,56%	82,17%	82,85%	82,22%
1 cuota en mora	9,66%	9,06%	10,53%	8,65%	8,48%	8,59%	8,95%	8,16%	8,01%	9,78%	8,09%	8,57%	8,74%
2 cuota en mora	5,52%	5,19%	4,97%	4,02%	4,67%	5,04%	4,57%	5,25%	3,26%	4,40%	5,49%	4,18%	4,62%
3 cuota en mora	2,19%	2,46%	2,34%	2,97%	1,57%	2,06%	2,23%	2,47%	2,02%	1,77%	1,67%	2,02%	2,01%
4 cuota en mora	0,30%	0,36%	0,92%	0,89%	1,07%	0,50%	0,72%	0,65%	0,33%	0,59%	0,57%	0,34%	0,59%
5 cuota en mora	0,34%	0,09%	0,12%	0,29%	0,49%	0,77%	0,29%	0,43%	0,47%	0,20%	0,55%	0,40%	0,21%
6 y mas cuotas en	1,58%	1,52%	1,26%	1,17%	1,17%	1,33%	1,69%	1,86%	1,58%	1,69%	1,46%	1,64%	1,62%
Activos en liquidación	0,86%	0,84%	0,85%	0,86%	0,87%	0,89%	0,90%	0,91%	0,93%	0,94%	0,95%	0,98%	0,99%
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	871	879	862	880	885	868	867	858	888	852	855	850	834
1 cuota en mora	109	100	113	94	93	93	91	86	79	104	79	89	89
2 cuota en mora	53	50	49	43	45	51	46	51	35	41	58	38	47
3 cuota en mora	22	26	24	30	16	19	21	23	18	18	14	20	19
4 cuota en mora	4	4	8	7	10	6	7	7	2	6	7	3	5
5 cuota en mora	4	1	2	4	5	6	3	4	4	1	6	4	2
6 y más cuotas en	16	16	13	12	12	13	16	18	15	16	13	15	15
Activos en liquidación	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
TOTAL	1.079	1.076	1.071	1.070	1.066	1.056	1.051	1.047	1.041	1.038	1.032	1.019	1011

(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	80,72%	81,69%	80,49%	82,24%	83,02%	82,20%	82,49%	81,95%	85,30%	82,08%	82,85%	83,42%	82,49%
1 cuota en mora	10,10%	9,29%	10,55%	8,79%	8,72%	8,81%	8,66%	8,21%	7,59%	10,02%	7,66%	8,73%	8,80%
2 cuota en mora	4,91%	4,65%	4,58%	4,02%	4,22%	4,83%	4,38%	4,87%	3,36%	3,95%	5,62%	3,73%	4,65%
3 cuota en mora	2,04%	2,42%	2,24%	2,80%	1,50%	1,80%	2,00%	2,20%	1,73%	1,73%	1,36%	1,96%	1,88%
4 cuota en mora	0,37%	0,37%	0,75%	0,65%	0,94%	0,57%	0,67%	0,67%	0,19%	0,58%	0,68%	0,29%	0,49%
5 cuota en mora	0,37%	0,09%	0,19%	0,37%	0,47%	0,57%	0,29%	0,38%	0,38%	0,10%	0,58%	0,39%	0,20%
6 y más cuotas en	1,48%	1,49%	1,21%	1,12%	1,13%	1,23%	1,52%	1,72%	1,44%	1,54%	1,26%	1,47%	1,48%
Activos en liquidación	0,74%	0,65%	0,65%	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,69%	0,69%
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 a saldo insoluto asciende a un 19,59% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,23%. A septiembre de 2021 la mora total era de 17,78% y la de 4 y más de 2,42%.

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 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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	44.079	18.264	47.841	1.384	32.857	70.647	16.097	33.488	30.810	18.655	43.658	64.058	42.695
Total Prepagos	44.079	18.264	47.841	1.384	32.857	70.647	16.097	33.488	30.810	18.655	43.658	64.058	42.695
Prepagos Acumulados	2.631.284	2.649.548	2.697.389	2.698.773	2.731.629	2.802.277	2.818.374	2.851.862	2.882.673	2.901.328	2.944.986	3.009.044	3.051.739

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												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	
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	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%
Total Prepagos	0,20%	0,08%	0,21%	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%
Prepagos Acumulados	11,81%	11,89%	12,11%	12,11%	12,26%	12,58%	12,65%	12,80%	12,94%	13,02%	13,22%	13,51%	13,70%

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

Prepago	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	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	6	3	5	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8
Total Prepagos	6	3	5	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8
Prepagos Acumulados	238	241	246	247	251	261	264	270	274	276	282	292	300

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

Prepago	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	
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	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%
Total Prepagos	0,41%	0,21%	0,34%	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%
Prepagos Acumulados	16,27%	16,47%	16,81%	16,88%	17,16%	17,84%	18,05%	18,46%	18,73%	18,87%	19,28%	19,96%	20,51%

I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados													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	
Tasa de Originación	9,14%	9,79%	9,49%	8,87%	8,37%	9,30%	10,16%	10,60%	9,54%	9,27%	9,58%	9,53%	9,14%
Plazo Transcurrido	157	153	153	162	153	163	156	160	169	182	163	174	162
Plazo Remanente	78	73	81	16	78	71	67	78	67	56	70	62	70

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

A septiembre de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 11,81% y a septiembre de 2021 llega a un 13,70%.

Dicha variación nos indica que los prepagos 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

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

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

I.5.3 Características de Activos sustitutos

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

I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

A la fecha, no se han producido sustituciones de activos para este patrimonio y los fondos de prepago se utilizan para pagar intereses y capital contingente de acuerdo con lo establecido 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 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	408.731	323.149	255.489	249.030	238.601	229.689	221.805	221.301	286.634	255.141	237.122	203.280	173.443
Activos en Proceso de	82.077	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998	79.998
Activos Liquidado	1.424.607	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685	1.426.685

Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	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	
Activos en Proceso Judicial	1,81%	1,43%	1,13%	1,10%	1,06%	1,02%	0,98%	0,98%	1,27%	1,13%	1,05%	0,90%	0,77%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,36%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Activos Liquidados	6,31%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%

I.6.2 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	40	33	26	25	24	23	22	22	28	25	24	23	20
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Activos Liquidados	99	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Activos en incumplimiento en término de número de activos %

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes 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	2,73%	2,26%	1,78%	1,71%	1,64%	1,57%	1,50%	1,50%	1,91%	1,71%	1,64%	1,57%	1,37%
Activos en Proceso de	0,55%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%
Activos Liquidado	6,77%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%

I.6.3 Análisis de los activos en Incumplimiento

Los activos en proceso judicial están en 1,81% al cierre de septiembre de 2020 y 0,77% a septiembre 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

	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	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%
Relación Deuda/G	37,74%	37,40%	37,03%	34,50%	38,64%	36,08%	37,90%	35,43%	35,11%	34,78%	34,44%	34,13%	33,88%
Plazo Transcurrido	157	158	159	161	162	163	164	165	165	166	168	168	170
Plazo Remanente	79	78	77	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68

I.7.2 Análisis de los índices del activo

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 33,88% y a septiembre de 2020 terminó en 37,74%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

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 Prefe	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Tasa Pasivo Total	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Saldo Insoluto preferente	4.209.807	3.715.899	3.715.899	3.715.899	3.212.793	3.212.793	3.212.793	2.786.953	2.786.953	2.786.953	2.338.507	2.338.507	2.338.507
Saldo Insoluto Total	12.583.527	12.163.413	12.163.413	12.163.413	11.736.848	11.736.848	11.736.848	11.376.550	11.376.550	11.376.550	10.993.946	10.993.946	10.993.946
Valor Par Prefere	4.256.396	3.729.617	3.743.321	3.757.025	3.224.653	3.236.501	3.248.348	2.797.244	2.807.522	2.817.800	2.347.122	2.355.745	2.364.368
Valor Par Total	12.722.762	12.208.295	12.253.155	12.298.016	11.780.157	11.823.443	11.866.729	11.418.492	11.460.451	11.502.410	11.034.476	11.075.023	11.115.569

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 Prefere	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Tasas	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05
Razón Activos/Pasivos Preferentes	2,28	2,55	2,52	2,50	2,85	2,80	2,76	3,14	3,09	3,05	3,58	3,51	3,45
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,78	0,77	0,76	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,76	0,75	0,73
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,30	2,57	2,55	2,53	2,86	2,84	2,80	3,16	3,12	3,09	3,61	3,56	3,53
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,85	2,09	2,04	2,08	2,36	2,32	2,29	2,57	2,64	2,53	2,97	2,96	2,91

Securizadora Security S.A.
 Registro N° 582

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 2,28 al cierre de septiembre de 2020 y al cierre de septiembre de 2021 llega a 3,45. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 2,91 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 3,53. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

I.10.1 Ingresos

	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	112.931	113.645	106.856	108.522	115.434	102.442	110.313	110.662	117.260	102.814	108.126	110.282	105.845
Ingresos deudores	54.445	42.777	35.713	39.577	42.893	30.053	43.540	31.979	44.550	30.075	38.883	39.338	36.052
Ingresos por prep.	44.073	18.255	48.247	1.386	33.036	70.771	16.082	23.119	30.965	19.350	26.352	95.679	48.270

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	18.370	4.918	33.333	7.854	24.550	2.801	74.183	14.822	29.428	19.890	69.100	624	21.396
pago ordinario cap	-	123.367	-	-	113.705	-	-	102.396	-	-	92.959	-	-
pago ordinario int	-	46.372	-	-	41.031	-	-	35.424	-	-	30.788	-	-
pago extra. pref	-	368.318	-	-	388.414	-	-	322.036	-	-	354.811	-	-
intereses subord.	-	2.510	-	-	2.336	-	-	2.171	-	-	1.882	-	-
capital subord.	-	16.264	-	-	14.560	-	-	26.509	-	-	27.275	-	-

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

Securitizadora Security S.A.
Registro N° 582

I.13 Otros

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