

# 2021

## MEMORIA ANUAL



---

## *Carta a los Accionistas*

Estimados accionistas:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria de **Securitizadora Security** correspondiente al ejercicio anterior.

El reciente año fue un periodo complejo, en el que seguimos bajo un entorno de restricciones sanitarias debido a la pandemia, aun cuando aprendimos a vivir con ella gracias a los esfuerzos globales de vacunación y a la reconocida estrategia implementada en nuestro país, la que permitió que el 92% de la población objetivo tuviera la dosis completa de la vacuna contra el COVID-19 al mes de diciembre pasado.

Quiero agradecer de manera especial a todos los colaboradores de Securitizadora Security, quienes con su esfuerzo y compromiso consiguieron combinar el cuidado de sus familias en pandemia con la modalidad de teletrabajo, contribuyendo a lograr los objetivos de la compañía.

Las limitaciones sanitarias se conjugaron con dificultades en otros ámbitos, por lo que el contexto de negocios no puede revisarse sin considerar las tensiones en los planos económico, político y, ahora último, en el plano geopolítico internacional tras la invasión de Rusia a Ucrania. Esto último no solo despertó un contundente rechazo de la comunidad internacional, sino también una reacción coordinada de las naciones que integran el G7, las cuales impulsaron un inédito paquete de sanciones y restricciones económicas que marcarán el aislamiento comercial, político y cultural de Rusia.

A nivel local, si bien el crecimiento de Chile en 2021 fue de 11,7%, esta cifra contrasta con la drástica caída de 5,8% que tuvo la actividad económica del país en 2020. Este vaivén en el PIB refleja un periodo anómalo en términos regulatorios y monetarios como consecuencia de los sucesivos retiros de ahorros previsionales y del 'anticipo' de rentas vitalicias, iniciativa que desconoció la naturaleza legal y social de una alternativa previsional que permite a los pensionados contar con un ingreso estable y garantizado para toda la vida. Esto generó incertidumbre jurídica, volatilidad en el mercado financiero y daño patrimonial en las compañías afectadas.

Los retiros de fondos previsionales, sumados al aumento de la liquidez, desataron un brote inflacionario que se elevó hasta niveles desconocidos en más de 14 años. Esto redundó en la caída de los salarios reales, aumento del tipo de cambio e inestabilidad económica, tres externalidades negativas que surgieron a consecuencia de una mala política pública, como

---

fue reconocido por expertos económicos, académicos, el Banco Central y los propios políticos que las impulsaron, independiente al sector que representan.

Por otra parte, el 2021 estuvo marcado por múltiples procesos electorarios que finalizaron el 19 de diciembre pasado, con el triunfo en segunda vuelta presidencial de Gabriel Boric. El programa de gobierno contiene profundas reformas en los ámbitos económico, social y político, aunque no es posible garantizar que ellas se traduzcan en una mejor calidad de vida de los chilenos.

A pesar de este panorama, la industria securitizadora continuó con sus actividades. La securitización permite la transformación de flujos futuros que generan activos típicamente ilíquidos, en instrumentos de oferta pública. Actualmente, el sector está compuesto por ocho compañías, tres de las cuales muestran movimientos en los últimos dos años. El resto de los actores se ha enfocado en administrar bonos ya emitidos.

A la fecha, la industria tiene colocadas cerca de UF 5,3 millones y del orden de UF 3 millones son emisiones de Securitizadora Security. Estas cifras corresponden a los montos nominales originales de emisión. De acuerdo a esto, Securitizadora Security alcanza un 55% de participación de mercado sobre bonos hipotecarios y series preferentes. Además, es líder en emisión de bonos securitizados de activos hipotecarios.

Pionera en su rubro, Securitizadora Security administra 10 Patrimonios Separados que, en conjunto, adeudan US\$109 millones por concepto de bonos preferentes. Además, administra US\$145 millones en mutuos hipotecarios y leasing habitacional. Al cierre de 2021, se han cancelado las series preferentes de las siguientes series: BSECS-3A, BSECS -5A, BSECS-7A, y BSECS-10A, reflejando la solidez de las estructuras, así como el buen el manejo y administración de los activos que componen los Patrimonios Separados, aún en tiempos complejos.

Al término del último año, la compañía tuvo utilidades por \$351,5 millones. Durante 2021 no se realizaron nuevas emisiones de bonos por parte de la empresa, por lo que los resultados a diciembre de 2021 se explican principalmente por Administración Maestra y Coordinación General de cada patrimonio separado, según se establece en cada contrato de emisión.

Estos logros nos desafían a seguir trabajando para consolidarnos como un referente para nuestros colaboradores, clientes, inversionistas y proveedores.

Nuestra experiencia y trayectoria de más de treinta años nos exigirá adaptarnos al nuevo ciclo político, sin embargo, desde nuestra perspectiva económica y visión de sociedad, observamos signos de incertidumbre, los que esperamos se despejen de la mejor manera.

---

Finalmente, quiero agradecer el apoyo irrestricto de nuestros colaboradores, cuya labor ha sido fundamental, y también de nuestros accionistas, quienes por largos años han permanecido junto a nosotros, participando en el desarrollo de Securitizadora Security con una visión de largo plazo.



**Francisco Silva S.**  
Presidente  
Securitizadora Security

---

## Índice

<b>I.</b>	Identificación de la Entidad.....	7
<b>II.</b>	Descripción del ámbito de Negocios.....	8
<b>III.</b>	Propiedad y Acciones .....	21
<b>IV.</b>	Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible .....	23
<b>V.</b>	Administración y Personal .....	26
<b>VI.</b>	Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades.....	30
<b>VII.</b>	Información sobre hechos relevantes o esenciales.....	30
<b>VIII.</b>	Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de directores.....	31

---

<b>IX.</b>	Informes Financieros 2021.....	31
	• Estados Financieros Individuales Securizadora Security S.A.	
	• Patrimonio Separado BSECS-3	
	• Patrimonio Separado BSECS-4	
	• Patrimonio Separado BSECS-5	
	• Patrimonio Separado BSECS-6	
	• Patrimonio Separado BSECS-7	
	• Patrimonio Separado BSECS-9	
	• Patrimonio Separado BSECS-10	
	• Patrimonio Separado BSECS-13	
	• Patrimonio Separado BSECS-14	
	• Patrimonio Separado BSECS-15	
<b>X.</b>	Hechos Posteriores.....	32
<b>XI.</b>	Declaración de responsabilidad.....	34

---

## I. Identificación de la Entidad.

*Razón Social* : Securitizadora Security S.A.

*Tipo de Sociedad* : Sociedad Securitizadora constituida al amparo del Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, con el objeto exclusivo de adquirir los activos autorizados por dicha norma, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

*Rut* : 96.847.360-3

*Domicilio* : Augusto Leguía Norte N° 100, piso 12, Santiago, Chile.

*Nombre de contacto:* Eduardo Ramírez Gutiérrez.

*Teléfono* : (562) 25844613

*Correo Electrónico:* eduardo.ramirez@security.cl

*Fax* : (562) 25815833

*Página Web* : [www.securitizadorasecurity.cl](http://www.securitizadorasecurity.cl)

*Documentos Constitutivos:* La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada, por escritura pública de fecha 21 de octubre de 1997, ante el Notario don Alvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta N° 369, de fecha 12 de diciembre de 1997 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por dicha Superintendencia, conteniendo un extracto de los estatutos sociales, fue inscrito a fojas 31.310 número 25.367 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997 y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha 23 de diciembre del mismo año.

---

## II. Descripción del ámbito de Negocios.

### a) Información histórica de la entidad

Securitizadora Security S.A. inicia sus operaciones el 1997, emitiendo su primer bono securitizado en marzo de 2000, el cual está respaldado por Contratos de Leasing Habitacional otorgados al amparo de la ley 19.281. Durante su historia, se han constituido 10 patrimonios separados, de los cuales BSECS1 fue terminado anticipadamente el año 2009. Sin perjuicio de lo anterior, Securitizadora Security ha sido muy activa en la administración de todos los patrimonios separados securitizar que nos llevan a poder confirmar la terminación de la serie preferente de BSECS2, BSECS5, BSECS7 y BSECS10.

Con fecha 17 de enero de 2006: (a) Grupo Security S.A. suscribió y pagó 1.720 acciones; (b) GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada suscribió y pagó 2.065 acciones; y (c) Factoring Security S.A. vendió y transfirió 2 acciones a Grupo Security S.A. Debido a estas transacciones la sociedad modificó su razón social a “Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.”

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A.

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security compra y adquiere a GMAC-RFC Chile Inversiones Ltda., la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A. Estas acciones representan el 49% de la sociedad securitizadora. Ante estas modificaciones, la razón social quedó definitivamente en “Securitizadora Security S.A.”.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

---

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro (hoy Comisión para el Mercado Financiero) aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 8 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto, la Superintendencia de Valores y Seguro, hoy Comisión para el Mercado Financiero, aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.-

Durante los últimos 5 años la sociedad no ha presentado cambios de sus controladores y la sociedad no cotiza sus valores en mercados regulados extranjeros.

#### **b) Sector Industrial**

La securitización es una industria que nace tras las modificaciones a la Ley de Mercado de Valores, introducidas en 1994.

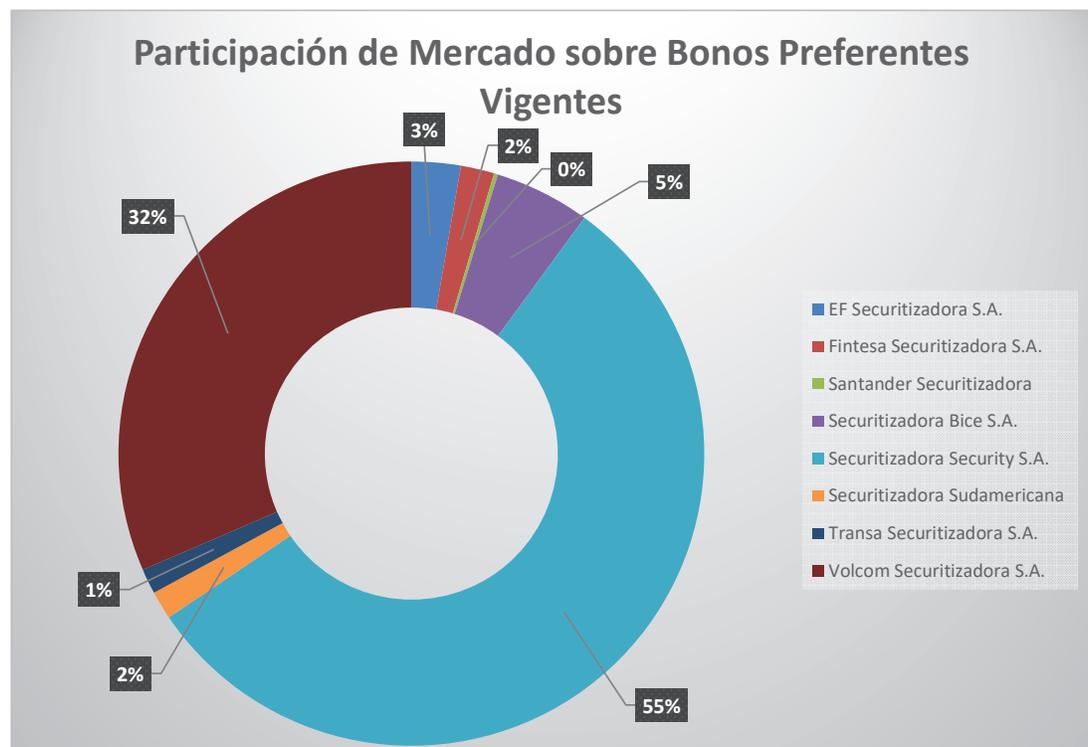
Sus regulaciones principales pasan a ser la ley 18.045 de Mercado de Capitales y las normas y/o circulares que puedan o hayan sido emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero ex Superintendencia de Valores y Seguros.

La securitización permite la transformación de flujos futuros que generan activos típicamente ilíquidos, en instrumentos de oferta pública. Estos Títulos de Deuda de Securitización son emitidos por la Sociedad Securitizadora, normalmente en distintas series que cuentan con diferentes estructuras y Clasificaciones de Riesgo. La demanda por estos títulos, típicamente se concentra en aquellos que poseen grado de inversión y son adquiridos por Inversionistas Institucionales, principalmente.

---

Securizadora Security es una de las empresas más importante en la emisión de bonos securitizados respaldados por hipotecas, ya sean contratos de leasing o mutuos hipotecarios endosables y mantiene una gran preocupación de las gestiones que realizan los administradores primarios de manera de ir controlando los indicadores relevantes de los activos, tales como, morosidad, prepago y default entre otros.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la participación de la industria en la emisión de bonos respaldados por créditos hipotecarios, donde Securizadora Security tiene una importante participación respecto de la industria, ocupando el primer lugar en la emisión de este tipo de bonos securitizados.



Durante el ejercicio 2021, el resultado de Securitizadora Security S.A tuvo una utilidad de 351 millones manteniendo una tendencia positiva en sus resultados. La utilidad se explica en gran medida por los ingresos que mantiene la Securitizadora por la Administración Maestra y Coordinación General de los Patrimonios Separados que mantiene vigentes.

Consistente con el compromiso permanente del Grupo Security, el objetivo final de la decisión estratégica de la Securitizadora es preservar la salud financiera de los Patrimonios Separados que administra. A este respecto, cabe señalar que Securitizadora Security S.A. es la empresa líder en Chile en emisiones de bonos securitizados respaldados con hipotecas y cuenta con 10 Patrimonios Separados que en conjunto tienen UF 2,97 millones en deuda preferente emitida y colocada en el mercado institucional chileno.

Para el año 2022, el objetivo es consolidar este giro estratégico, explotando sinergias con otras áreas del Grupo Security de manera de consolidar la compañía en el largo plazo. A esto, pretendemos expandir nuestras emisiones a otros activos que no sean hipotecarios para seguir marcando presencia en el mercado.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de la evolución de la compañía con relación a sus estados financieros desde el año 2012 a diciembre de 2021 en miles de pesos donde se muestra la evolución de compañía en términos de activos, obligaciones, ingresos y resultados entre otros.

Descripción	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	M\$	M\$	M\$	M\$						
Activos Corrientes	1.141.300	943.940	586.646	359.589	1.210.459	9.015.050	25.208.316	34.538.881	27.081.635	33.904.514
Otros Activos	308.317	368.145	645.706	837.704	977.305	700.078	19.006	49.799	11.048	19.818
Activo Fijo	7.023	4.126	1.579	78.581	69.700	61.892	54.455	107.450	104.255	11.991
<b>Total Activo</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>	<b>34.696.130</b>	<b>27.196.938</b>	<b>33.936.323</b>
Pasivos Corrientes	44.120	63.062	76.897	105.504	254.833	6.902.801	20.812.646	28.718.933	19.409.974	29.253.734
Pasivo Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0	392.107	803.274	520.632
Patrimonio	1.412.520	1.253.149	1.157.034	1.170.370	2.002.631	2.874.219	4.469.131	5.585.090	6.983.690	4.161.957
<b>Total Pasivo</b>	<b>1.456.640</b>	<b>1.316.211</b>	<b>1.233.931</b>	<b>1.275.874</b>	<b>2.257.464</b>	<b>9.777.020</b>	<b>25.281.777</b>	<b>34.696.130</b>	<b>27.196.938</b>	<b>33.936.323</b>
Resultado de explotación	-439.752	-490.520	-474.780	-610.751	-525.060	380.175	3.043.554	3.164.757	2.725.702	865.835
Resultado fuera de explotación	343.007	271.411	101.928	80.478	188.726	769.480	-359.974	-1.539.163	-1.471.040	-627.406
Resultado antes de Impuesto	-96.745	-219.109	-372.852	-530.273	-336.334	1.149.655	2.683.580	1.625.594	1.254.662	238.429
Impuesto a la Renta	73.099	59.738	127.967	191.609	138.483	-278.067	-679.713	-393.336	-285.434	113.045
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-23.646</b>	<b>-159.371</b>	<b>-244.885</b>	<b>-338.664</b>	<b>-197.851</b>	<b>871.588</b>	<b>2.003.867</b>	<b>1.232.258</b>	<b>969.228</b>	<b>351.474</b>

---

### **c) Actividades y Negocios**

A la fecha la Sociedad tiene vigentes los siguientes Patrimonios Separados:

- a) BSECS-3: constituido el 31 de Julio de 2001, modificada por escritura pública complementaria de fecha 13 de agosto de 2001, todas otorgadas en la Notaria de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 270, con fecha 11 de septiembre de 2001 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 28 de septiembre de 2001 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-3.

Esta emisión fue por un monto total de UF 530.000, de las cuales UF450.000 corresponden a la Serie A Preferente y UF 80.000 a la Serie B Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 0 (pagada íntegramente) y el de la serie B de UF 279.391.-

- b) BSECS-4: constituido el 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública complementaria de fechas 26 de noviembre de 2002, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 319, con fecha 3 de diciembre de 2002 y está respaldada por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 27 de marzo de 2003 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-4.

---

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.108.000, de las cuales UF950.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 58.000 a la Serie B Subordinada y UF 100.000 a la Serie C Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 65.531, de la serie B de UF 172.947 y el de la serie C de UF 298.184.-

- c) BSECS-5: constituido el 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública complementaria de fecha 28 de agosto de 2003, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 341, con fecha 9 de septiembre de 2003 y está respaldada por mutuos hipotecarios endosables, otorgados, en su mayoría por Penta Hipotecario S.A. El 10 de marzo de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-5.

Esta emisión fue por un monto total de UF 341.200, de las cuales UF320.000 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 6.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 15.200 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 y B1 se han sido canceladas en tiempo y forma y el de la serie C1 de UF 52.932.-

- d) BSECS-6: constituido por contrato general de emisión de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de fecha 13 de febrero de 2004, como también por el contrato especial de emisión de fecha 23 de enero de 2004, que fuera modificado y complementado por escrituras públicas de 13 de febrero de 2004, 31 de marzo de 2004 y de 4 de mayo de 2004, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 367, con fecha 23 de febrero de 2004 y está respaldada por contratos de leasing habitacional

---

con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 7 de octubre de 2004 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-6.

Esta emisión fue por un monto total de UF 856.800, de las cuales UF 321.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 452.500 a la Serie AA1 Preferente, UF 31.000 a la Serie B1 Subordinada y UF 51.800 a la Serie C1 Subordinada, y se encuentra íntegramente colocada.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 15.302, de la serie AA1 de UF 166.483, de la serie B1 de UF 90.301 y el de la serie C1 de UF 150.890.-

- e) BSECS-7: constituido por contrato de emisión de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de fecha 13 de junio de 2005, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 420, con fecha 23 de junio de 2005 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 30 de noviembre de 2005 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-7.

Esta emisión fue por un monto total de UF 683.000, de las cuales UF507.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 91.000 a la Serie B Preferente, UF 32.000 a la Serie C Subordinada, UF 28.000 a la Serie D Subordinada y UF 25.000 a la Serie E Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A, B y de la serie C es UF 0 (se pagaron íntegramente en tiempo y forma), de la serie D de UF 10.750 y el de la serie E de UF 51.684.-

- 
- f) BSECS-9: constituido por contrato de emisión de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de fecha 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 495, con fecha 6 de marzo de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. El 5 de noviembre de 2007 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-9.

Esta emisión fue por un monto total de UF 731.500, de las cuales UF578.500 corresponden a la Serie A1 Preferente, UF 52.200 a la Serie B1 Subordinada, UF 27.400 a la Serie C1 Subordinada, UF 20.400 a la Serie D1 Subordinada, UF 22.000 a la Serie E1 Subordinada y UF 31.000 a la Serie F1 Subordinada, las que se encuentran íntegramente colocadas.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 8.648, de la serie B1 de UF 53.489, de la serie C1 de UF 31.324, de la serie D1 de UF 25.754, de la serie E1 de UF 28.837 y el de la serie F1 de UF 90.077.-

- g) BSECS-10: constituido por contrato de emisión de fecha 12 de julio de 2007, ante el Notario Público Señor Enrique Morgan Torres, modificada por escritura pública de 6 agosto de 2007, ante el Notario Público Señor René Benavente Cash. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 510, con fecha 16 de agosto de 2007 y está respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A. El 20 de febrero de 2008 se adiciona a dicho registro, el Certificado de Entero de los Activos del Patrimonio Separado, emitido por el Banco de Chile en su calidad de Representante de los Tenedores de Bonos, que acredita que los activos fueron debidamente aportados al Patrimonio Separado BSECS-10.

---

Esta emisión fue por un monto total de UF 1.226.000, de las cuales UF 863.000 corresponden a la Serie A Preferente, UF 141.000 a la Serie B Subordinada, UF 45.000 a la Serie C Subordinada, UF 18.000 a la Serie D Subordinada, UF 46.000 a la Serie E Subordinada y UF 113.000 a la Serie F Subordinada. A la fecha se encuentran íntegramente colocadas todas las series.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A y B es UF0 ya que se cancelaron íntegramente. La serie C tiene un saldo nominal vigente de UF 25.531, la serie D es de UF 31.477, de la serie E de UF 80.440 y el de la serie F de UF 197.603.-.

- h) BSECS-11 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 16 de octubre de 2007 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de noviembre de 2007. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 518, con fecha 29 de noviembre de 2007. El monto total de la emisión fue por UF 599.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 6 de junio de 2008 de acuerdo a certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 8.146, de la serie B2 de UF 56.358, de la serie C2 de UF 19.505, de la serie D2 de UF 9.528, de la serie E2 de UF 18.375 y el de la serie F2 de UF 67.575.-

- i) BSECS-12 (fusionado con BSECS-9): constituido por contrato de emisión de fecha 3 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 28 de abril de 2009. La emisión fue

---

inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 586, con fecha 14 de mayo de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 494.600, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Concreces Leasing S.A. Esta emisión fue fusionada con el patrimonio separado BSECS9 con fecha 1 de junio de 2009 de acuerdo con el certificado emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros donde consta que se han presentado todos los antecedentes para decretar dicha fusión de patrimonios separados.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A3 es de UF 8.394, de la serie B3 de UF 38.687, de la serie C3 de UF 12.465, de la serie D3 de UF 6.557, de la serie E3 de UF 9.835 y el de la serie F3 de UF 51.632.-

- j) BSECS-13: constituido por contrato de emisión de fecha 4 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 14 de abril de 2009. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 582, con fecha 27 de abril de 2009. El monto total de la emisión fue por UF 960.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, en su totalidad por Inmobiliaria Mapsa S.A.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A es de UF 62.539, de la serie B de UF 4.310, de la serie C de 32.938, de serie D de UF 15.602, de la serie E de UF 42.647 y el de la serie F de UF 194.857.-

- k) BSECS-14: constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 22 de junio de 2017 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raul Undurraga Laso, rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 21 de agosto de 2017 y rectificadora mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 30 de agosto de 2017. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 866, con fecha 6 de septiembre de 2017. El monto total de la línea es por UF 3.000.000.

---

Su primera escritura de colocación fue por UF 849.000, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados, por Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A También está constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Hipotecaria La Construcción S.A., Hipotecaria Security Principal y Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.

El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 7 de marzo de 2018.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 572.159, de la serie B1 de UF 82.201, de la serie C1 de UF 13.236 de la serie D1 de UF 10.025, de la serie E1 de UF 6.683 y el de la serie F1 de UF 47.617.-

La Segunda Escritura de colocación de fecha 28 de noviembre de 2018 fue por UF 895.900, estando respaldada por contratos de leasing habitacional con promesa de compraventa, otorgados por Inmobiliaria Casanuestra S.A y también constituida por Mutuos Hipotecarios Endosables otorgados por Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A

El Certificado de Aporte del entero de esta colocación fue otorgado por el Representante de los Tenedores de Bonos con fecha 16 de mayo de 2019

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A2 es de UF 654.951, de la serie B2 de UF 124.979, el de las series C2 es de UF5.891, el de la serie D2 de UF 3.856, el de la serie E2 es de UF 7.283 y el de la serie F2 de UF 6.179

La tercera escritura con cargo a la Línea de Bonos es de fecha de veinte de noviembre de 2019 y sus montos originales fue de UF667.000 para la serie A; UF1220.000 para la serie B, UF14.000 para la serie C; UF9.000 para la serie D; UF 8.000 para la serie E y UF14.000 para la serie F.

La tercera emisión con cargo a la Línea (en adelante la "Tercera Emisión") fue acordada por el directorio de Securitizadora Security S.A.

---

en su sesión extraordinaria celebrada con fecha 19 de noviembre de 2019. El acta de la referida sesión fue reducida a escritura pública con fecha 20 de noviembre de 2019, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y esta fue modificada por escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2019.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 768.164, de la serie B1 de UF 141.582, de la serie C1 de UF 9.337 de la serie D1 de UF 5.187, de la serie E1 de UF 5.187 y el de la serie F1 de UF 9.599.-

- 1) BSECS-15: constituido por contrato de emisión por la línea de fecha 4 de septiembre de 2020 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso y por escritura de colocación de primera emisión de títulos de deuda de securización por la línea de la misma fecha antes mencionadas. Esta escritura fue modificada por escritura de modificaciones a escritura de colocación de la primera emisión de títulos de deuda de securización por línea, mediante escritura otorgada en la misma Notaría con fecha 7 de octubre de 2020. La emisión fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 1046, con fecha 22 de octubre de 2020. El monto total de la línea es por UF 5.000.000.

Al cierre de los estados financieros de 2021 el monto nominal colocado vigente de la serie A1 es de UF 640.284, de la serie B1 de UF 122.994, de la serie C1 de UF 14.114 de la serie D1 de UF 9.073, de la serie E1 de UF 8.065 y el de la serie F1 de UF 25.080.-

Los clientes, o bien, compradores de esta clase de activos, corresponden a Administradoras de Fondos de Pensiones y Compañías de Seguros de Vida, principalmente, aunque este año nos hemos acercados a nuevos actores del mercado, tales como, Administradoras General de Fondos, entre otros.

Adicionalmente, la securizadora participa en la administración maestra y coordinación general de los patrimonios antes mencionados generando un ingreso por dicha tarea.

---

Para el caso de los proveedores, considerando que la securitizadora se ha especializado en la emisión de títulos securitizados respaldados por activos hipotecarios, busca permanentemente participantes en la industria que posean carteras para ser securitizadas. Sin perjuicio de lo anterior, la securitizadora puede realizar emisiones de bonos con activos que establece el artículo 132, Título XVIII, de la ley de mercado de valores (ley 18.045).

La securitizadora vende sus bonos y presta servicios bajo el nombre de Securitizadora Security S.A.

#### **d) Propiedades e Instalaciones**

Con relación a propiedades e instalaciones, la Securitizadora, al ser una empresa que emite papeles al mercado de capitales, posee básicamente equipos computacionales, software y equipos de oficina. El espacio físico que ocupa la compañía es arrendado.

#### **e) Factores de Riesgo**

El principal factor de riesgo que tiene la industria de Securitización es la volatilidad de las tasas de interés al momento de la colocación de los bonos, ya que al momento de realizar la escritura de emisión se debe establecer su tasa de interés la que puede variar al momento de la colocación. Cabe señalar que existe un determinado plazo en que se firma la escritura de emisión y el momento en que se inscribe la misma en los registros de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros). Luego de eso, es necesario cumplir con los requerimientos del agente colocador, Deposito Central de Valores y la Bolsa de Comercio de Santiago para la colocación final de los bonos. Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión para el Mercado Financiero, ha buscado mecanismos para reducir la brecha de tiempo respecto de lo antes comentado.

Por otro lado, el riesgo de crédito y el comportamiento de prepago de las carteras de activos securitizados ya totalmente colocadas implican riesgo a los bonistas de los patrimonios separados vigentes. Estos riesgos, especialmente el de prepago, han causado impactos negativos en el mercado de la securitización. Securitizadora Security S.A. no ha estado ajena a este tema y ha puesto un fuerte énfasis en el monitoreo de estas variables en su calidad de administrador maestro para lo cual ha incorporado gente idónea y con dedicación exclusiva a estas labores.

---

#### f) Planes de Inversión

Al cierre del periodo 2021, Securitizadora Security S.A. se encuentra evaluando nuevos proyectos. Estos proyectos tienen algún grado de avance, aunque se encuentran en una etapa muy preliminar y que pretenden continuar en la búsqueda de securitización de activos diferentes a los hipotecarios de manera tal que podamos ampliar nuestros tipos de bonos y continuar manteniendo presencia en el mercado de securitización.

### III. Propiedad y acciones

#### a) Propiedad

Securitizadora Security S.A. es una sociedad anónima especial de giro exclusivo, constituida con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores.

De conformidad con las participaciones accionarias referidas, Securitizadora Security S.A. es una subsidiaria controlada por Grupo Security S.A. Conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), se deja expresa constancia de que con excepción de los accionistas directos de la Sociedad individualizados anteriormente, no existen personas naturales o jurídicas que directa o indirectamente a través de otras personas naturales o jurídicas, sean titulares del 10% o más de las acciones de Securitizadora Security S.A..

Al cierre del ejercicio 2021, no se han producido cambios materiales en la propiedad de la compañía.

#### Registro de accionistas al 31 de diciembre de 2020

Nombre	RUT	Total acciones	Acciones suscritas y pagadas	% Part.
Grupo Security S.A.	96.604.380-6	10.333	10.333	99,96%
Capital S.A.	96.905.260-1	4	4	00,04%
<b>TOTAL</b>		<b>10.337</b>	<b>10.337</b>	<b>100%</b>

---

**b) Acciones, sus características y derechos.**

Los títulos accionarios corresponden a una única serie.

**c) Dividendos.**

De conformidad con sus estatutos, la política de dividendos de la Sociedad es repartir a lo menos el 30% de las utilidades de cada ejercicio. Lo anterior, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva por la unanimidad de los accionistas. Para el ejercicio 2018, la empresa registra ganancias por \$ 2.003,8 millones y sus utilidades acumuladas son positivas. No obstante, ello, considerando los planes de desarrollo de la Sociedad, el Directorio ha propuesto a la Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el 30 de abril de 2018 repartir un dividendo definitivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2018 de \$19.348 por acción, equivalente a un dividendo total de MM\$200, el cual resulta ser equivalente a aproximadamente el 10% de las utilidades del ejercicio 2018.-

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se acordó, por la unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, entre otras materias, la distribución de dividendos definitivos por un monto total de \$2.899.993.665 equivalente a \$280.545.- por acción, a ser pagados a los accionistas a partir del día 24 de mayo de 2021, según el siguiente detalle: /a/ a título de dividendo definitivo con cargo a las utilidades del ejercicio 2020, el monto total de tales utilidades, esto es, \$969.228.470, equivalente a \$93.763,0327 por acción; y /b/ a título de dividendo definitiva eventual, con cargo a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, un monto total de \$1.930.765.195, equivalente a \$186.781,9673 por acción.

Esta sociedad no está inscrita ni cotiza sus valores en mercados regulados en el extranjero.

---

## IV. Responsabilidad Social y desarrollo sostenible

De regreso a nuestras actividades normales en noviembre de 2021, nuestro país ha debido enfrentar los primeros efectos de la pandemia provocada por el coronavirus. Aunque esta enfermedad aún no ha entrado en su plena etapa de desarrollo, ya debemos lamentar el impacto que está teniendo entre nuestros compatriotas. Desgraciadamente, con el paso del tiempo, veremos pérdida de vidas humanas y profundos impactos económicos y sociales.

Nuestro Grupo está tomando todas las medidas a su alcance para proteger la salud de sus empleados y dar continuidad a la atención de sus clientes. Al cierre de este periodo 2021, se han tomado medidas para comenzar con un retorno paulatino al trabajo presencial mediante la modalidad de turnos.

### a) Diversidad en el Directorio

El Directorio de Securitizadora Security S.A. está compuesto por 5 integrantes, todos hombres de nacionalidad chilena.

#### Número de Personas por Rango de Edad del Directorio

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	3
Superior a 70 años	1

#### Número de Personas por Antigüedad del Directorio

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	4

---

**b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.**

La conformación de la gerencia general y de los demás gerentes que reportan a la gerencia general o al directorio es de 1 hombres y una mujer.

**Número de Personas por Rango de Edad de la gerencia**

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	
Superior a 70 años	

**Número de Personas por Antigüedad de la gerencia**

Inferior a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	
Más de 12 años	1

**c) Diversidad en la organización**

La totalidad de trabajadores al cierre de los estados financieros de 2021 es de dos mujeres de nacionalidad chilena y dos hombres.

**Número de Personas por Rango de Edad de trabajadores**

Inferior a 30 años	
Entre 30 y 40 años	2
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	

---

**Número de Personas por Antigüedad de trabajadores**

Inferior a 3 años	2
Entre 3 y 6 años	
Más de 6 y menos de 9 años	
Entre 9 y 12 años	1
Más de 12 años	1

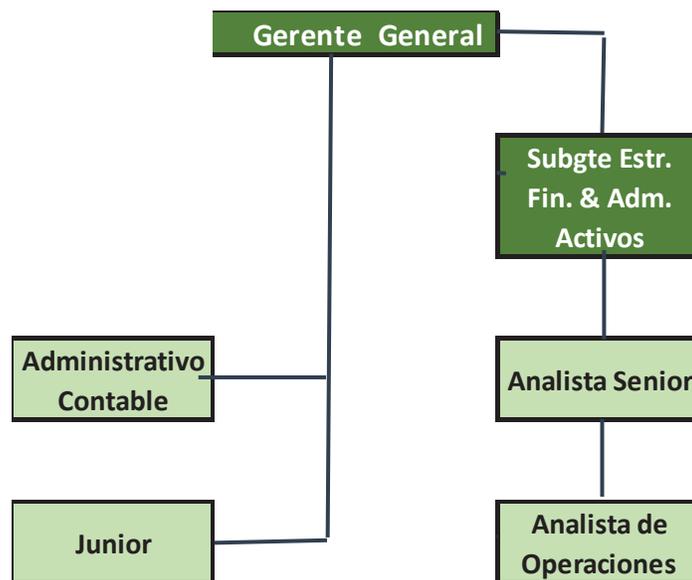
**d) Brecha Salarial por Género**

<b>Área</b>	<b>Brecha</b>
Administrativo	N/A
Gerencia	89%
Otros profesionales	N/A

---

## V. Administración y Personal

### a. Organigrama



### b. Directorio

Securizadora Security S.A., posee una estructura organizacional simple, en consideración a que los niveles de actividad registrados hasta el momento no ameritan una estructura mayor. Al cierre del ejercicio 2021 la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, formado por cinco integrantes cuya duración en el cargo es de tres años y no se contemplan Directores suplentes.

---

## Composición del Directorio

### Presidente:

Francisco Silva Silva  
RUT 4.103.061-5  
Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile  
Master of Science in Engineering, Stanford University.  
Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020  
Fecha de término del cargo: 30-04-2023

### Directores:

Renato Peñafiel Muñoz  
RUT 6.350.390-8  
Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Master of Arts in Economics, University of Chicago.  
Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020  
Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Alberto Apel Olmedo  
RUT 9.580.963-4  
Ingeniero Comercial  
Universidad Diego Portales  
Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020  
Fecha de término del cargo: 30-04-2023

Andrés Tagle Domínguez  
RUT 5.895.255-9  
Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Pontificia Universidad Católica de Chile  
Licenciado en Ciencias de la Administración, Pontificia Universidad Católica de Chile  
Egresado de Contador Público, Pontificia Universidad Católica de Chile  
Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020  
Fecha de término del cargo: 30-04-2023

---

Christian Sinclair Manley

RUT 6.379.747-2

Ingeniero Comercial, mención Administración de Empresas, Universidad de Santiago de Chile.

Fecha de inicio del cargo: 30-04-2020

Fecha de término del cargo: 30-04-2023

En Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril de 2021, se acordó que los Directores no percibirían remuneraciones durante el ejercicio 2021.

La firma contratada para la auditoria de los estados financieros es la empresa Ernest & Young y las tarifas cobradas por sus servicios están acorde a las remuneraciones de mercado para este tipo de servicios.

### **c. Comité de Directores**

La securitizadora no cumple con lo establecido en el artículo 50 bis de la ley de sociedades anónimas por lo que no tiene comité de Directores.

---

#### **d. Ejecutivos Principales**

##### **Gerente General**

Fiorella Battilana Ferla  
Subgerente de Administración y Finanzas  
RUT 22.969.140-6  
Ingeniero Civil Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú  
Magister en Finanzas, Universidad de Chile  
Fecha de Inicio en el Cargo: 01-03-2021

##### **Ejecutivo Principal**

##### Subgerente de Estructuración Financiera y Administración de Activos

Eduardo Andrés Ramírez Gutiérrez  
RUT 9.982.361-5  
Ingeniero Comercial mención Administración de Empresas, Universidad Gabriela Mistral.  
Diplomado en Finanzas, Pontificia Universidad Católica de Chile.  
Fecha de inicio del cargo: 02-01-2002

Asimismo, las remuneraciones totales percibidas por el Gerente General, Gerentes y Ejecutivos principales de la empresa alcanzan a MM \$ 36 y los beneficios que da la compañía son el almuerzo y la movilización.

Securizadora Security, como parte del Grupo Security, posee un importante plan de incentivos, el cual se basa en el cumplimiento de metas, rentabilidad sobre el capital y reservas, además del cumplimiento del presupuesto establecido por año.

Respecto a la dotación de personal, la sociedad cuenta con un “Gerente General, un Ejecutivo Principal y tres “Profesionales y técnicos” y un colaborador.

---

## VI. Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades

La empresa no tiene empresas coligadas, filiales y no posee inversiones en otras sociedades.

## VII. Información sobre hechos relevantes o esenciales

Con fecha 22 de febrero de 2021 se informa la renuncia del Gerente General Sr. Jorge Meyer de Pablo, en su reemplazo asume la Sra. Fiorella Battilana Ferla.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 30 de abril de 2021, se confirmó como auditores externos de la sociedad Securitizadora Security S.A a la firma EY Servicios Profesionales de y Asesorías Spa.

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.

Durante este periodo, Securitizadora se abocó diligentemente a la administración de sus Patrimonio Separados. En este contexto. Se activaron los protocolos internos con todos los Administradores Primarios y los recaudadores, buscando dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. 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 y recordando que en caso de contar con seguro de cesantía dicho

---

seguro le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. 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.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a su patrimonio o solvencia de sus patrimonios separados

## **VIII. Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y de comité de Directores.**

No hubo comentarios ni proposiciones presentadas por los accionistas durante el ejercicio 2021. La Securitizadora no cuenta con comité de Directores.

## **IX. Informes Financieros 2021**

- Estados Financieros Individuales Securitizadora Security S.A
- Patrimonio Separado BSECS-3
- Patrimonio Separado BSECS-4
- Patrimonio Separado BSECS-5
- Patrimonio Separado BSECS-6
- Patrimonio Separado BSECS-7
- Patrimonio Separado BSECS-9
- Patrimonio Separado BSECS-10
- Patrimonio Separado BSECS-13
- Patrimonio Separado BSECS-14
- Patrimonio Separado BSECS-15

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2021 y 2020*

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Securizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Securizadora Security S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de Securizadora Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

	Página
Estados de Situación Financiera .....	1
Estados de Resultados Integrales por Función .....	2
Estados de Resultados Integrales .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto .....	4
Estados de Flujos de Efectivo Directo .....	5
Notas a los Estados Financieros	
1. Información de la Sociedad .....	6
2. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios Contables aplicados.....	7
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	28
4. Otros activos financieros corrientes .....	29
5. Otros activos no financieros, corrientes.....	30
6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	31
7. Saldos y transacciones con entidades relacionadas, corriente .....	32
8. Inventarios corrientes.....	33
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos.....	34
10. Activos por derecho de uso.....	37
11. Activos intangibles.....	38
12. Propiedades, planta y equipo Neto.....	40
13. Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.....	41
14. Pasivos arrendamientos financieros corrientes y no corrientes.....	42
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	42
16. Otras provisiones corrientes.....	43
17. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados .....	44
18. Otros pasivos no financieros corrientes.....	45
19. Ingresos y gastos.....	46
20. Movimientos de patrimonio.....	49
21. Remuneración del directorio .....	51
22. Medio ambiente.....	51
23. Política de dividendos .....	51
24. Contingencias, juicio y restricciones .....	52
25. Cauciones obtenidos de terceros .....	52
26. Sanciones .....	52
27. Política de administración del riesgo financiero.....	52
28. Hechos relevantes.....	56
29. Hechos posteriores.....	57
30. Nota adicional según NCG N° 286 .....	58

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

ACTIVOS	Nota	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(3)	553.463	1.420.738
Otros activos financieros corrientes	(4)	3.527.992	4.188.980
Otros activos no financieros corrientes	(5)	479.196	715.241
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(6)	318.051	13.505.737
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(7)	49.248	4.470.502
Inventarios corrientes	(8)	28.972.926	2.778.277
Activos por impuestos corrientes	(9)	3.638	2.160
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>33.904.514</u></b>	<b><u>27.081.635</u></b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Activos por derecho de uso	(10)	-	3.738
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(11)	19.818	7.310
Propiedades, planta y equipo neto	(12)	11.991	104.255
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>31.809</u></b>	<b><u>115.303</u></b>
<b>Total Activos</b>		<b><u>33.936.323</u></b>	<b><u>27.196.938</u></b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	(13)	28.810.480	18.577.093
Pasivos por arrendamiento financiero corrientes	(14)	-	3.854
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(15)	1.228	93.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(7)	192.527	240.474
Otras provisiones corrientes	(16)	25.320	4.065
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	-	-
Provisiones corrientes por beneficio a los empleados	(17)	40.173	56.594
Otros pasivos no financieros corrientes	(18)	184.006	434.201
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>29.253.734</u></b>	<b><u>19.409.974</u></b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>			
Pasivos por arrendamiento financiero no corrientes	(14)	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	(9)	520.632	803.274
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b><u>520.632</u></b>	<b><u>803.274</u></b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido	(20)	3.468.183	3.468.183
Primas de emisión		25.620	25.620
Otras reservas		(63.653)	394.886
Ganacias (pérdidas) acumuladas		731.807	3.095.001
<b>Patrimonio Neto, Total</b>	(20)	<b><u>4.161.957</u></b>	<b><u>6.983.690</u></b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos</b>		<b><u>33.936.323</u></b>	<b><u>27.196.938</u></b>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados Financieros .

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

		<b>Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre</b>	
	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Ingresos de actividades ordinarios	(19)	4.707.896	3.336.523
Costo de ventas	(19)	(3.842.061)	(610.821)
<b>Total Margen Bruto</b>		<b>865.835</b>	<b>2.725.702</b>
<b>Otras partidas de operación</b>			
Otros ingresos, por función	(19)	5.211	29.227
Gastos de administración	(19)	(690.804)	(1.146.383)
Otros gastos, por función	(19)	(302.605)	(215.367)
Otras ganancias (pérdidas)		-	(4.468)
Ingresos financieros		18.243	147.879
Costos financieros		(1.098)	(1.845)
Diferencia de cambio		76	1.026
Resultados por unidades de reajuste		343.571	(281.109)
<b>Total otras partidas de operación</b>		<b>(627.406)</b>	<b>(1.471.040)</b>
Resultado antes de Impuestos		238.429	1.254.662
Ingreso (Gasto) por impuesto a las ganancias	(9)	113.045	(285.434)
<b>Utilidad de actividades continuadas después de impuesto</b>		<b>351.474</b>	<b>969.228</b>
<b>Utilidad (Pérdida) del período</b>		<b>351.474</b>	<b>969.228</b>
<b>Resultado integral atribuible a</b>			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		351.474	969.228
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora		-	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>351.474</b>	<b>969.228</b>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados Financieros .

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
<b>Estados de resultados integrales</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) del período</b>	351.474	969.228
<b>Otros resultados integrales:</b>		
Otros resultados integrales antes de impuesto renta	(628.136)	480.087
Impuesto a la renta relacionada con otros resultados integrales	169.597	(129.624)
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<b>(458.539)</b>	<b>350.463</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(107.065)	1.319.691
Resultado integral atribuible a participaciones no controladora	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>(107.065)</b>	<b>1.319.691</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	394.886	3.095.001	6.983.690
Ganancia (pérdida)	-	-	-	351.474	351.474
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2020	-	-	-	290.768	290.768
Dividendo definitivo	-	-	-	(2.899.994)	(2.899.994)
Provisión Dividendo mínimo obligatorio 2021	-	-	-	(105.442)	(105.442)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	(628.136)	-	(628.136)
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	169.597	-	169.597
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>(63.653)</b>	<b>731.807</b>	<b>4.161.957</b>

	<b>Capital Emitido M\$</b>	<b>Prima de emisión M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Patrimonio al comienzo del periodo	3.468.183	25.620	44.423	2.046.864	5.585.090
Ganancia (pérdida)	-	-	-	969.228	969.228
Reverso dividendo mínimo obligatorio 2019	-	-	-	369.677	369.677
Provisión del dividendo mínimo obligatorio 2020	-	-	-	(290.768)	(290.768)
Reserva reconocimiento a valor justo Bonos	-	-	480.087	-	480.087
Impuesto diferido por otros resultados integrales	-	-	(129.624)	-	(129.624)
<b>Patrimonio al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>3.468.183</b>	<b>25.620</b>	<b>394.886</b>	<b>3.095.001</b>	<b>6.983.690</b>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos estados financieros

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Nota	Por los ejercicios terminados al		
	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$	
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
	Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	17.682.564	35.313.720
	Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	102.995	-
	Cobros derivados de contratos mantenidos para intermediación o para negociar con ellos	-	253.646
	Otros cobros por actividades de operación	1.051.724	370.990
<b>Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
	Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(645.450)	(989.761)
	Pagos a y por cuenta de los empleados	(385.997)	(505.243)
	Pagos por fabricar o adquirir activos mantenidos para arrendar a otros y posteriormente para vender	-	(12.500.426)
	Otros pagos por actividades de operación	(27.598.175)	(65.542)
	Intereses pagados	(27)	-
	Intereses recibidos	16.691	35.991
	Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados	-	(622)
	Otras entradas (salidas) de efectivo	(88.586)	(19.548)
	<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>	<b>(9.864.261)</b>	<b>21.893.205</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
	Préstamos a entidades relacionadas	(7) (8.869.220)	(18.452.037)
	Compras de propiedades, planta y equipo	(12) (5.041)	(9.988)
	Compras de activos intangibles	(11) (22.845)	-
	Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	(51.201)
	Cobros a entidades relacionadas	(7) 12.062.280	1.000.000
	<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>3.165.174</b>	<b>(17.513.226)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
	Importes procedentes de préstamos de corto plazo	27.893.084	13.608.194
	Préstamos de entidades relacionadas	3.575	13.870
	Reembolsos de préstamos	(19.025.745)	(20.743.403)
	Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(7) (56.922)	(178.308)
	Dividendos pagados	(2.899.994)	-
	Intereses pagados	(82.186)	(68.026)
	<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>5.831.812</b>	<b>(7.367.673)</b>
	<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>(867.275)</b>	<b>(2.987.694)</b>
	<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
	Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
	<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(867.275)</b>	<b>(2.987.694)</b>
	Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	(3) 1.420.738	4.408.432
	<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>	<b>(3) 553.463</b>	<b>1.420.738</b>

Las notas adjuntas números 1 a 30 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 1 - Información de la Sociedad**

La sociedad Securitizadora Security S.A. se constituyó como sociedad anónima cerrada por escritura pública el 21 de octubre de 1997, con el objeto exclusivo de adquirir los créditos a que se refiere el artículo N°135 de la Ley N°18.045 del año 1981 y las normas legales complementarias, y la emisión de títulos de deuda de corto y largo plazo.

Por resolución exenta número trescientos sesenta y nueve del 12 de diciembre de 1997 de la Comisión para el Mercado Financiero, se autorizó la existencia de la Sociedad y se aprobaron sus estatutos. La Sociedad se inscribió en el Registro de Comisión para el Mercado Financiero con el número 640, el 1 de abril de 1998.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 29 de noviembre de 2005, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 22 de septiembre de 2008, se acordó modificar el nombre de la Sociedad, pasando a ocupar, a contar de esta fecha, el nombre de "Securitizadora Security S.A.", escritura protocolizada con fecha 25 de septiembre de 2008 en notaría Guillermo Le-Fort Campo.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficina central (casa matriz) ubicado en la ciudad de Santiago en Augusto Leguía Norte N° 100 Piso 6, comuna Las Condes, y su página web es [www.securitizadorsecurity.cl](http://www.securitizadorsecurity.cl).

La Entidad dominante directa de la Sociedad es el Grupo Security S.A.

Para el período al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 7 trabajadores.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados.**

La información contenida en los presentes Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad:

#### **a) Período contable**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de Flujo de Efectivo Directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

#### **b) Base de presentación**

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma de Carácter General N° 286 de la Comisión para el Mercado Financiero, referida a las instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidos bajo las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” (o “IFRS” en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más normas específicas dictadas por Comisión para el Mercado Financiero.

Los Estados Financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **b) Base de presentación (continuación).**

#### **- Negocio en marcha**

Los presentes Estados Financieros han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la Administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudieren afectar la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

#### **- Declaración de cumplimiento**

Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Securitizadora Security S.A. Los Estados Financieros de la Sociedad por el período al 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Con fecha 21 de febrero de 2022, en Sesión Extraordinaria de Directorio, se aprobaron los presentes Estados Financieros.

### **c) Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Peso Chileno). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de preparación y presentación de los Estados Financieros de la entidad.

### **d) Conversión**

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento se muestran a la cotización vigente al cierre de cada período.

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Unidad de Fomento	30.991,74	29.070,33
Dólar Observado	844,69	710,95

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **e) Uso de estimaciones y juicio**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad. Al respecto la Administración manifiesta expresamente que se han aplicado íntegramente todos los principales principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunas partidas de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

**Deterioro de activos:** La Sociedad revisa el valor libro de los activos tangibles e intangibles para determinar si existe cualquier indicio que su valor libro no puede ser recuperable. De existir algún indicio, dicho valor del activo se estima para determinar el deterioro de valor.

**Deterioro de intangibles:** La Sociedad a través del tiempo ha adquirido paquetes computacionales que permiten el desarrollo de las operaciones normales. Estas aplicaciones requieren habitualmente de actualizaciones y mejoras que le permiten mantenerse vigentes. En el desarrollo de estas actualizaciones, los costos incurridos son capitalizados y amortizados en el plazo en que se estima los beneficios futuros asociados se recuperarán, considerando su obsolescencia tecnológica.

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

#### **f) Cuentas por cobrar**

En el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, la Sociedad presenta las operaciones de cobranza de la Administración maestra a los patrimonios separados y los fondos retenidos por Banco de Chile derivados de la Securitización de los patrimonios separados.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **g) Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan utilizando el modelo del costo, que corresponde a un método contable en el cual las propiedades, planta y equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

La depreciación se determina aplicando el método lineal sobre el costo de los activos menos su valor residual.

La depreciación de cada período se registra contra el resultado del período y es calculada en función de los años de vida útil estimada de los diferentes bienes.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libro del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La vida útil estimada de cada uno de los ítems del activo fijo es la siguiente:

	<b>Período</b>	<b>Vida mínima</b>	<b>Vida máxima</b>
Plantas y Equipos	Meses	36	120

El método de depreciación, el valor residual asignados a los activos y estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de presentación de cada estado financiero.

### **h) Activos intangibles**

Los activos intangibles corresponden principalmente a licencias de software y software computacional que han sido adquiridos como paquetes computacionales. Su valorización se realiza a su costo de adquisición menos amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro de valor que experimenten. La amortización se calcula usando el método lineal, distribuyéndose a lo largo de la vida útil estimada del activo. Dicha vida útil estimada es de 3 años y ha sido determinada en función del plazo que se espera se obtenga de los beneficios económicos futuros.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **h) Activos intangibles (continuación).**

Los desembolsos posteriores son activados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros del activo. Todos los otros desembolsos, tales como marcas, plusvalía, capacitaciones u otros generados internamente son reconocidos en resultado cuando se incurre en ellos.

El método de amortización, el valor residual asignados a los activos y la estimación de vidas útiles asignadas son revisados por la Administración al cierre de cada estado financiero.

#### **i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de la dicha fecha.

La Sociedad reconoce un activo por impuestos diferidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **j) Beneficios a los empleados**

#### **j.1) Vacaciones del personal**

El costo por vacaciones y otros beneficios del personal son reconocidos sobre la base devengada.

#### **j.2) Otros beneficios o incentivos**

Cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita, la Sociedad reconoce un pasivo por bonos a ejecutivos de la Administración por cumplimiento de metas.

### **j) Beneficios a los empleados**

#### **j.3) Indemnizaciones por años de servicio**

La Sociedad no tiene acordado este beneficio contractualmente y, por tanto, no se ha constituido provisión por dicho concepto.

### **k) Provisiones generales**

Las provisiones son reconocidas por la Sociedad cuando:

- Se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de hechos pasados.
- Es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y que el monto de dichos recursos sea posible medir de manera fiable.

Las provisiones se registran a valor actual de los desembolsos que se estiman sean necesarios para liquidar la obligación, para lo anterior se utilizan las mejores estimaciones posibles para determinar el valor actual de las mismas.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **l) Reconocimiento de ingresos y gastos**

#### **l.1) Ingresos por prestación de servicios**

La Sociedad reconoce sus ingresos en base a NIIF 15.

El principio central de NIIF 15 es que una entidad debería reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes prometidos o servicios a clientes en un importe que refleja la consideración a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución de los contratos;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o como) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Sociedad reconoce ingresos cuando (o como) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el ‘control’ de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular es transferida al cliente.

#### **l.2) Gastos**

Los gastos se reconocen en resultados cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de manera fiable. Esto implica que el registro de un gasto se efectúa de manera simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 – Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **m) Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y el efectivo equivalente que comprende inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fácil de convertir en efectivo, que no superen los 90 días desde su fecha de adquisición y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

En la preparación del estado de flujos de efectivo de la Sociedad, se utilizaron las siguientes definiciones:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y/o equivalentes de efectivo, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Flujos operacionales:** Flujos de efectivo y/o equivalentes de efectivo originados por las operaciones normales de la Sociedad.
- **Flujos de inversión:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos de largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo de la Sociedad.
- **Flujos de financiamiento:** Flujos de efectivo y equivalente de efectivo originados en aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de los flujos operacionales.

### **n) Operaciones de pacto con retroventa**

Las compras de instrumentos financieros con pactos de retroventa se valorizan al valor de compra más los intereses devengados, según tasa de interés implícita determinada entre el valor de compra y el valor comprometido a vender a la fecha del compromiso. Estos instrumentos son presentados formando parte del efectivo y efectivo equivalente.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **ñ) Valorización de instrumentos financieros**

Los activos financieros, se reconocerán en los Estados Financieros cuando se lleve a cabo su adquisición y se registrarán inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros mantenidos por Securitizadora Security S.A. se clasificarán, de acuerdo a NIIF 9 según el Modelo de negocio de la Securitizadora para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Específicamente:

- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son posteriormente medidos a costo amortizado;
- Los activos financieros que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de esos activos financieros, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- Todos los otros activos financieros (instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio) son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

La Securitizadora evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Se entenderá por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada el monto por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes, en condiciones de independencia mutua y debidamente informadas, que actuasen libre y prudentemente.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero será el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo. Si este precio de mercado no pudiese ser estimado de manera objetiva y confiable para un determinado instrumento financiero, se recurrirá para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado de instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y calificación de riesgo equivalente).

### **o) Clasificación corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de su plazo de vencimiento, es decir, aquellos cuyo vencimiento es inferior a un año se clasifican como “corriente” y los que cuyo vencimiento es superior a un año como “no corrientes” dentro del ciclo normal de operaciones de la Sociedad.

### **p) Transacciones con partes relacionadas**

Para el deterioro de los instrumentos financieros identificados (cuentas por cobrar con entidades relacionadas), se aplicará el enfoque simplificado. La Securitizadora considera solo un tramo para dichas cuentas, debido a que tienen vencimiento de corto plazo. Para dichas cuentas se considera como pérdida esperada un 0%, esto debido a la naturaleza de las transacciones.

La Sociedad revela al cierre en notas a los Estados Financieros las transacciones y saldos con empresas relacionadas conforme a lo instruido en NIC 24.

### **q) Segmento de negocios**

La Sociedad basa su designación de segmentos en función del principal ítem de ingreso que es la administración maestra cobrada a los patrimonios separados por su administración y coordinación general BSESC-14, y la compra de activos para su posterior emisión de Bonos Securitizados.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

De acuerdo con lo anterior, la Sociedad es por sí misma un solo segmento dada las características definidas por NIIF 8, considerando que el Directorio y Gerente General de la Sociedad, realizan la función de administrar y medir en forma periódica el comportamiento de los negocios como un conjunto.

La distribución geográfica de sus activos y pasivos están relacionados con un solo lugar, Chile. Además y relacionado con lo descrito precedentemente, son servicios locales y cuya moneda principal de utilización es el peso chileno.

#### **r) Exención de consolidación de los Patrimonios Separados**

Los fundamentos para que la Sociedad (“Patrimonio Común”) no consolide con sus Patrimonios Separados según lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N°10, se basan principalmente en que:

- El Patrimonio Común no posee control efectivo sobre las políticas financieras y operativas, las estrategias y la toma de decisiones de los Patrimonios Separados, y a que son declaradas en forma independiente en sus escrituras de emisión.
- El riesgo de los activos subyacentes y/o de pago a los tenedores de bonos nunca es transferido a éstos, y en ningún caso al patrimonio común en estas transacciones de financiamiento.
- Los excedentes de los Patrimonios Separados, sólo en el caso BSECS-5, BSECS-9, BSECS-14 y BSECS-15 son de propiedad del Patrimonio Común, mientras que los déficits son de cargo del tenedor de la Serie más subordinada de la respectiva emisión, o teniendo el patrimonio común ninguna responsabilidad sobre dichos déficits.

#### **s) Inventarios corrientes**

Bajo este rubro se presentan los activos adquiridos para securitizar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales se presentan a su valor de adquisición, y corresponden a contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables definidos en el DFL 251 y contratos de arriendos con promesa bilateral de compra originados al amparo de la ley 19.281. Estos activos son adquiridos de acuerdo al artículo N.135 de la ley N.18.045 de Mercado de Valores.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **t) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes**

Los otros pasivos financieros están constituidos en su totalidad por créditos bancarios y líneas de créditos, los cuales se valoran devengando los intereses que igualan el valor presente de las obligaciones con el valor futuro a cancelar, usando el método de la tasa de interés efectivo.

### **u) Arrendamiento IFRS16**

La Compañía a partir del 1 de enero de 2019 aplica NIIF16 “Arrendamientos”, esta norma introduce un modelo de contabilización de los arrendamientos único y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses. Se requiere que un arrendatario reconozca un “activo por derecho de uso” que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un “pasivo por arrendamiento” que representa su obligación para hacer pagos por arrendamiento.

### **v) Política de provisión de incobrabilidad**

La metodología para determinar la provisión de morosidad contempla la garantía asociada al contrato de arriendo con promesa de compra y venta permita, y un factor de recuperación que se aplica al valor de la tasación.

Adicionalmente se consideran costos asociados, tales como judiciales, de liquidación y mora. Se determina el valor promedio de recuperaciones, netos de todos los costos, para que se aplique al valor de la tasación, de manera de poder ir ajustando por los ciclos económicos y las condiciones en que pueda encontrarse cada vivienda al momento de su liquidación. El factor de recuperación se ajusta trimestralmente, incluyendo las nuevas transacciones que se vayan produciendo durante el año.

Corresponde a un modelo de provisiones simplificado basado en un enfoque de pérdida esperada, según lo establece la NIIF 9.

### **w) Cambio contable**

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 no se efectuaron cambios contables respecto al año anterior.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **x) Nuevos pronunciamientos contables**

##### **Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas aplicadas por primera vez**

Para la presentación de los Estados Financieros en conformidad con IFRS, se debe cumplir con todos los criterios establecidos en IAS 1, la cual establece, entre otros, describir las políticas contables aplicadas por la compañía informante.

Por otra parte, IAS 8 en su párrafo 30 requiere revelar información sobre un inminente cambio en una política contable, en caso de que la entidad tenga todavía pendiente la aplicación de una norma nueva ya emitida, pero que aún no haya entrado en vigencia. Además, requiere revelar información pertinente, ya sea conocida o razonablemente estimada, para evaluar el posible impacto que la aplicación de una nueva norma tendrá sobre los estados financieros de la entidad, en el periodo de aplicación inicial.

##### **Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia**

##### **Nuevas Normas, Interpretaciones y Enmiendas**

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2021 o fecha posterior. La Compañía no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia.

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	<b>Enmiendas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16</b>	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – fase 2	1 de enero de 2021
<b>IFRS 16</b>	Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de septiembre 2021	1 de abril de 2021

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2**

En agosto de 2020, el IASB publicó la segunda fase de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia que comprende enmiendas a las normas IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Con esta publicación, el IASB completa su trabajo para responder a los efectos de la reforma de las tasas de oferta interbancarias (IBOR, por sus siglas en inglés) en la información financiera.

Las enmiendas proporcionan excepciones temporales que abordan los efectos en la información financiera cuando una tasa de interés de referencia (IBOR, por sus siglas en inglés) es reemplazada por una tasa de interés alternativa casi libres de riesgo.

Las enmiendas son requeridas y la aplicación anticipada es permitida. Una relación de cobertura debe ser reanudada si la relación de cobertura fue descontinuada únicamente debido a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia y, por ello, no habría sido descontinuada si la segunda fase de enmiendas hubiese sido aplicada en ese momento. Si bien su aplicación es retrospectiva, no se requiere que una entidad reexpresé períodos anteriores.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros.

### **IFRS 16 Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 31 de diciembre de 2021**

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surgen como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

La aplicación de esta norma no tuvo impacto en el cierre de los Estados Financieros.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de septiembre de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía [no ha aplicado/ha aplicado] estas normas en forma anticipada:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

### **IFRS 17 Contratos de Seguro**

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

En diciembre de 2021, el IASB modificó la NIIF 17 para agregar una opción de transición para una "superposición de clasificación" para abordar las posibles asimetrías contables entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa presentada en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Si una entidad elige aplicar la superposición de clasificación, sólo puede hacerlo para períodos comparativos a los que aplica la NIIF 17 (es decir, desde la fecha de transición hasta la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17).

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La aplicación de esta norma no tendrá impacto en el cierre de los Estados Financieros.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
IAS 16	Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto	1 de enero de 2022
IAS 37	Contratos onerosos – costo del cumplimiento de un contrato	1 de enero de 2022
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

#### **IFRS 3 Referencia al Marco Conceptual**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

#### **IAS 16 Propiedad, plata y equipo: Productos Obtenidos antes del Uso Previsto**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **IAS 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato**

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de

la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IAS 1 Presentación de Estados Financieros – Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes**

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

### **IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores – Definición de Estimados Contables**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IAS 1 Presentación de los Estados Financieros - Revelación de Políticas Contables**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IAS 12 Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción**

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).**

Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### **IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto**

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 2 - Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros y criterios contables aplicados (continuación).

La entidad realizará la evaluación del impacto de la enmienda previo a que entre en vigencia.

### x) Reclasificaciones

Para fines comparativos y una mejor comprensión, se han efectuado algunas reclasificaciones en los Estados Financieros en el balance al 31 de diciembre de 2020. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

<b>Rubro</b>	<b>Saldo reportado 31-12-2020</b>	<b>Reclasificación efectuada</b>	<b>Saldo reclasificado 31-12-2020</b>
Otros activos no financieros corrientes	14.050.242	(13.335.001)	715.241
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	170.736	13.335.001	13.505.737

## Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende todos los saldos disponibles en caja y bancos, y las inversiones de corto plazo de liquidez inmediata, fáciles de convertir en efectivo y que no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.

La composición del rubro efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2021 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2020 M\$</b>
Caja	70	70
Bancos	52.913	189.510
Cuota fondos mutuos	500.480	1.231.158
<b>Totales</b>	<b>553.463</b>	<b>1.420.738</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 3 - Efectivo y equivalentes al efectivo (Continuación)

El detalle de los Fondos Mutuos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo 31-12-21 M\$
Security Plus	A	1.708,723	292.897,070	500.480
<b>Total</b>				<b>500.480</b>

Nombre Fondo Mutuo	Serie	Valor Cuota	Saldo de Cuotas	Saldo 31-12-20 M\$
Security Plus	D	1.703,5140	205.458,0458	350.000
Security Plus	E	1.146,2510	768.730,2806	881.158
<b>Total</b>				<b>1.231.158</b>

### Nota 4 – Otros activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a Bonos adquiridos por la Securitizadora con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

La valorización se realiza según lo señalado en Nota 2 ñ) y la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2021 M\$	Saldo 31.12.2020 M\$
Bonos Securitizados (a)	3.527.992	4.188.980
<b>Totales</b>	<b>3.527.992</b>	<b>4.188.980</b>

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a la Serie BSECS-14E1, BSECS-14F1 y BSECS-14E2, BSECS-14C3, BSECS-14D3, BSECS-14E3, BSECS-14F3, BSECS-15B, BSECS-15C, BSECS-15D, BSECS-15E, BSECS-15F adquiridas del patrimonio 14 y 15, las cuales se valorizaron a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 5 - Otros activos no financieros corrientes

La composición del rubro Otros Activos no financieros corriente al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> M\$
Cuentas por cobrar Patrimonios Separados (a)	229.600	515.075
Otros gastos anticipados (b)	164.986	128.478
Deudores varios (c)	19.040	44.285
Bienes Recuperados Leasing (d)	65.570	27.403
<b>Totales</b>	<b><u>479.196</u></b>	<b><u>715.241</u></b>

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a seguros por cobrar BSECS-14 y BSECS-15. Además de impuesto territorial BSECS-2-3-4-5-6-7-9-10-13-14-15.
- b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a amortización Impuesto de Timbre y Estampilla y Desarrollo de Proyecto.
- c) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a mora seguros por cobrar y otros deudores.
- d) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a bienes recuperados de operaciones de leasing.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 6 - Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> <b>M\$</b>
Administración Maestra Patrimonio Separados (a)	175.507	170.736
Colocación Bono Patrimonio 15 (b)	-	13.335.001
Prepagos Leasing	94.055	-
Cuenta por cobrar Hipotecaria la Construcción ( c )	<u>48.489</u>	<u>-</u>
<b>Totales</b>	<b><u>318.051</u></b>	<b><u>13.505.737</u></b>

- a) La cuenta por cobrar corresponde a la administración maestra por los servicios prestados a los Patrimonios Separados. Estas cuentas son cobradas en forma trimestral y/o semestral de acuerdo a lo establecido en los respectivos contratos de emisión y son reajustados de acuerdo a la variación de la unidad de fomento.
- b) Al 31 de diciembre de 2020 se mantienen saldos por cobrar a Banco de Chile (Representante de los Tenedores de Bonos), los que corresponden a la colocación de los Bonos Serie A del Patrimonio BSECS-15.
- c) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a gastos incurridos de la conformación del patrimonio 16.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 7 – Saldos y transacciones con entidades relacionadas corrientes

#### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo	Saldo
		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
76.459878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	44.784	4.469.689
96.905.260-1	Capital S.A.	2.172	813
99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A.	2.292	-
<b>Totales</b>		<b>49.248</b>	<b>4.470.502</b>

#### b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Saldo	Saldo
		31.12.2021	31.12.2020
		M\$	M\$
76.459.878-4	Inmobiliaria Casanuestra S.A.	192.527	240.474
<b>Totales</b>		<b>192.527</b>	<b>240.474</b>

#### c) Transacciones con entidades relacionadas más significativas en resultados

El detalle de las transacciones más significativas con entidades relacionadas es la siguiente:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2021		31.12.2020	
				Monto	Efecto en resultado	Monto	Efecto en resultado
				M\$	(Cargo)/Abono M\$	M\$	(Cargo)/Abono M\$
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Cuenta corriente	51.759	(930)	67.113	(1.745)
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	C.C.C. Swap	-	-	-	(47.607)
Banco Security	97.053.000-2	Matriz común	Crédito	-	(7.424)	1.166.948	(6.982)
Capital S.A.	96.905.260-1	Matriz común	Asesorías	(127.776)	(127.776)	124.280	(124.280)
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Anticipo de compras	8.869.220	-	18.452.037	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Pago Anticipos	12.062.280	-	(1.000.000)	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Compra LH	(537.018)	-	(2.469.194)	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Compra M.H.E.	(979.431)	-	(10.859.403)	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Venta M.H.E.	732.658	14.144	-	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Recuperación de gastos	(31.513)	(31.513)	-	-
Inmobiliaria Casanuestra S.A.	76.459.878-4	Matriz común	Seguros por pagar	(56.922)	-	(178.308)	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Seguros	(8.945)	(8.945)	10.230	(10.230)
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Venta M.H.E.	1.162.864	8.775	-	-
Seguros Vida Security Previsión S.A.	99.301.000-6	Matriz común	Gasto Traspasos	2.292	-	25.230	(25.230)
<b>Totales</b>				<b>21.139.468</b>	<b>(153.669)</b>	<b>5.338.933</b>	<b>(216.074)</b>

Todas las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de Mercado.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 8 – Inventarios corrientes

La composición del rubro Inventarios corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Descripción	Saldo	Saldo
	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Leasing Habitacional	28.478.750	1.214.451
Provisión incobrables Leasing	(108.212)	(59.183)
Mutuos Hipotecarios	717.782	1.753.529
Provisión incobrables Mutuos	(115.394)	(130.520)
<b>Totales</b>	<b><u>28.972.926</u></b>	<b><u>2.778.277</u></b>

Son contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables y de Leasing Habitacional que se van acopiando para la formación de un Patrimonio Separado.

- a) El movimiento de las operaciones de Leasing y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Leasing Bruto	Provisión		Leasing Bruto	Provisión
	M\$	M\$		M\$	M\$
Saldo Inicial 01/01/2021	1.214.451	(59.183)	Saldo Inicial 01/01/2020	320.279	(19.500)
Pago de dividendo o prepago	(1.102.538)	-	Pago de dividendo o prepago	(269.750)	-
Compras de Operaciones	28.164.270	(49.029)	Compras de Operaciones	13.168.741	(39.683)
Venta de operaciones	(1.200.737)	-	Venta de operaciones	(12.231.330)	-
Interés y reajuste	<u>1.403.304</u>	<u>-</u>	Interés y reajuste	<u>226.511</u>	<u>-</u>
<b>Saldo 31-12-2021</b>	<b><u>28.478.750</u></b>	<b><u>(108.212)</u></b>	<b>Saldo 31-12-2020</b>	<b><u>1.214.451</u></b>	<b><u>(59.183)</u></b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 8 – Inventarios corrientes (Continuación)

b) El movimiento de las operaciones de Mutuos y su respectiva provisión de incobrable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<b>Mutuos Bruto</b> M\$	<b>Provisión</b> M\$		<b>Mutuos Bruto</b> M\$	<b>Provisión</b> M\$
Saldo Inicial 01/01/2021	1.753.529	(130.520)	Saldo Inicial 01/01/2020	639.253	(82.205)
Pago dividendos y prepago	(99.486)	-	Pago dividendos y prepago	(106.569)	-
Compras de Operaciones	979.431	15.126	Compras de Operaciones	11.818.788	(48.315)
Venta de operaciones	(2.349.646)	-	Venta de operaciones	(10.650.764)	-
Interés y reajuste	433.954	-	Interés y reajuste	52.821	-
<b>Saldo 31-12-2021</b>	<b><u>717.782</u></b>	<b><u>(115.394)</u></b>	<b>Saldo 31-12-2020</b>	<b><u>1.753.529</u></b>	<b><u>(130.520)</u></b>

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta

#### a) Activos por impuestos corrientes

La composición de las cuentas de activo por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> M\$
Gastos capacitación Sence	3.638	2.160
<b>Totales</b>	<b><u>3.638</u></b>	<b><u>2.160</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación).

#### b) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentran compuestos por los siguientes conceptos:

##### b.1) Con efecto en resultado del período

Conceptos	31.12.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Provisión de vacaciones	10.847	-	15.280	-
Resultados diferidos Patrim. Separados	-	3.104.273	-	3.139.921
Otros resultados diferidos	71.271	53.141	65.810	68.945
Pérdida tributaria	2.718.969	-	2.519.043	-
Provisión de Bonos MTM	-	34.256	-	-
Activo Tributario LH	12.763.196	12.916.788	458.102	506.589
<b>Sub totales por concepto</b>	<b>15.564.283</b>	<b>16.108.458</b>	<b>3.058.235</b>	<b>3.715.455</b>
<b>Totales por concepto</b>	<b>-</b>	<b>544.175</b>	<b>-</b>	<b>657.220</b>

##### b.2) Con efecto en Otros resultados integrales

Conceptos	31.12.2021		31.12.2020	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Ajuste valor razonable	23.543	-	-	146.054
<b>Pasivo neto</b>	<b>23.543</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.054</b>
<b>Saldo según Balance</b>	<b>-</b>	<b>520.632</b>	<b>-</b>	<b>803.274</b>

Con fecha 24 de febrero de 2020, entró en vigencia la Ley N°21.210 que “Moderniza la Legislación Tributaria”, la cual define un único Régimen de General de Tributación, según lo dispuesto en la letra A) del nuevo artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2020, cuya tasa de impuesto de primera categoría, corresponde a un 27%, para rentas que se obtengan a contar de dicha fecha.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación).**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad estaba acogida por defecto, al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017, con tasa de Impuesto de Primera Categoría, también de un 27%; según lo dispuesto en la Ley N°20.899 “Reforma Tributaria que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias”.

#### **c) Impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad determinó una Renta Líquida Imponible negativa de M\$ 10.070.256, y para el período terminado al 31 de diciembre de 2020 de M\$9.329.789, por lo cual, no se constituyó provisión por impuesto de primera categoría.

#### **d) Gasto por impuesto a la renta**

La composición en el Estado de Resultado es la siguiente:

	<b>Por el ejercicio terminados al 31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ingreso (Gasto) por Impuesto a la Renta</b>		
Ajuste por activos o pasivos por impuesto diferido	<u>113.045</u>	<u>(285.434)</u>
<b>Ingreso (Gasto) por Impuesto a la Renta</b>	<u><b>113.045</b></u>	<u><b>(285.434)</b></u>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 9 – Activos y pasivos por impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación).

#### e) Conciliación

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal vigente con el gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> M\$
<b>Gasto (Ingreso) por Impuestos Utilizando la Tasa Legal</b>		
Resultado antes de Impuestos	238.429	1.254.662
Tasa legal de impuestos vigente	27%	27%
Gasto por impuestos a la Renta utilizando tasa legal	(64.376)	(338.759)
Diferencia Permanente C.M perdida tributaria	<u>177.421</u>	<u>53.325</u>
<b>Ingreso por impuestos utilizando la tasa efectiva</b>	<b><u>113.045</u></b>	<b><u>(285.434)</u></b>
Tasa impositiva efectiva	<u>47,41%</u>	<u>-22,75%</u>

### Nota 10 – Activos por derecho de uso

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> M\$	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> M\$
Derecho de Uso IFRS 16	-	76.729
Depreciación Derecho de Uso IFRS 16	<u>-</u>	<u>(72.991)</u>
<b>Total</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.738</u></b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 11 - Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los costos de adquisición y desarrollo que se incurran en relación con los activos intangibles (sistemas informáticos desarrollados por terceros principalmente) se registran con cargo a “Activos intangibles” del Estado de Situación Financiera.

Los costos de mantenimiento de los activos intangibles se registran con cargo a los resultados del período en que se incurran.

Los activos de vida útil definida son valorizados a su costo de adquisición menos las amortizaciones y deterioros de valor acumulados. La vida útil ha sido calculada en función del plazo que se espera se obtengan beneficios económicos, amortizándose linealmente entre 1 y 3 años desde la fecha de inicio de explotación.

La Sociedad aplica test de deterioro cuando existan indicios de que el valor libro excede el valor recuperable del activo intangible, al cierre de los períodos informados.

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	91.957	(72.156)	19.801
Licencias	4.339	(4.322)	17
<b>Totales</b>	<b>96.296</b>	<b>(76.478)</b>	<b>19.818</b>

	31.12.2020		
	Valor Bruto	Amortización Acumulada y Deterioro de Valor	Valor Neto
	M\$	M\$	M\$
Software computacionales	69.113	(61.887)	7.226
Licencias	4.339	(4.255)	84
<b>Totales</b>	<b>73.452</b>	<b>(66.142)</b>	<b>7.310</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 11 - Activos intangibles distintos de la plusvalía (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cuadro de movimientos de activos intangibles es la siguiente:

	<b>Programas Informáticos</b>	<b>Licencias</b>	<b>Total Activos Intangibles</b>
	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2021</b>	<b>7.226</b>	<b>84</b>	<b>7.310</b>
Adiciones	22.845	-	22.845
Amortización	(10.270)	(67)	(10.337)
<b>Saldo final al 31/12/2021</b>	<b>19.801</b>	<b>17</b>	<b>19.818</b>

	<b>Programas Informáticos</b>	<b>Licencias</b>	<b>Total Activos Intangibles</b>
	<b>neto</b>	<b>neto</b>	<b>neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2020</b>	<b>10.979</b>	<b>151</b>	<b>11.130</b>
Adiciones	-	-	-
Amortización	(3.753)	(67)	(3.820)
<b>Saldo final al 31/12/2020</b>	<b>7.226</b>	<b>84</b>	<b>7.310</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 12 - Propiedades, planta y equipo

El detalle de propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>31.12.2021</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Máquinas de oficina	24.411	(19.760)	4.651
Muebles de oficina	28.749	(21.409)	7.340
Mejoras remodelación	8.024	(8.024)	-
<b>Totales</b>	<b>61.184</b>	<b>(49.193)</b>	<b>11.991</b>

	<b>31.12.2020</b>		
	<b>Valor Bruto</b>	<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Máquinas de oficina	19.370	(17.129)	2.241
Muebles de oficina	28.749	(19.860)	8.889
Mejoras remodelación	112.186	(19.061)	93.125
<b>Totales</b>	<b>160.305</b>	<b>(56.050)</b>	<b>104.255</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cuadro de movimientos de propiedad, planta y equipos es la siguiente:

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de oficina neto M\$</b>	<b>Muebles de oficina neto M\$</b>	<b>Mejoras remodelación neto M\$</b>	<b>Total P. P y Equipo neto M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2021</b>	<b>2.241</b>	<b>8.889</b>	<b>93.125</b>	<b>104.255</b>
Adiciones	5.041	-	-	5.041
Depreciación	(2.631)	(1.549)	(9.548)	(13.728)
Baja activo fijo	-	-	(83.577)	(83.577)
<b>Saldo final al 31/12/2021</b>	<b>4.651</b>	<b>7.340</b>	<b>-</b>	<b>11.991</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 12 - Propiedades, planta y equipo (continuación).

	<b>Propiedades Planta y Equipo</b>			
	<b>Máquina de oficina neto M\$</b>	<b>Muebles de oficina neto M\$</b>	<b>Mejoras remodelación neto M\$</b>	<b>Total P. P y Equipo neto M\$</b>
<b>Saldo inicial al 1/1/2020</b>	<b>2.511</b>	<b>10.436</b>	<b>94.503</b>	<b>107.450</b>
Adiciones	1.070	-	8.918	9.988
Bajas	-	-	-	-
Depreciación	(1.340)	(1.547)	(10.296)	(13.183)
<b>Saldo final al 31/12/2020</b>	<b>2.241</b>	<b>8.889</b>	<b>93.125</b>	<b>104.255</b>

No existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Además, no existen bienes de inmovilizado material que se encuentren temporalmente fuera de servicio; bienes que estando totalmente amortizados, se encuentren todavía en uso; ni bienes retirados de su uso activo y no clasificados como mantenidos para la venta.

### Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2021 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2020 M\$</b>
Línea Sobregiro Banco Interamericano del Desarrollo	10.033	8.331
Préstamo Banco Security	-	1.166.948
Préstamo Banco BTG Pactual Chile	28.800.447	17.401.814
<b>Totales</b>	<b>28.810.480</b>	<b>18.577.093</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 13 – Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes (continuación).

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Nombre Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable Vencimiento		
								0-90 días	91 días -1 año	Total
Securizadora Security S.A.	Extranjero	Banco Interamericano de Desarrollo	USA	USD	Trimestral	0,38	0,38	10.033	-	10.033
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Anual	2,720	2,720	-	28.800.447	28.800.447
<b>Total</b>								<b>10.033</b>	<b>28.800.447</b>	<b>28.810.480</b>

El detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Nombre Entidad Deudora	País Entidad Deudora	Nombre Entidad Acreedora	País Entidad Acreedora	Tipo de Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva %	Tasa Nominal %	Valor Contable Vencimiento		
								0-90 días	91 días -1 año	Total
Securizadora Security S.A.	Extranjero	Banco Interamericano de Desarrollo	USA	USD	Trimestral	0,38	0,38	8.331	-	8.331
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco BTG Pactual	Chile	UF	Anual	1,550	1,550	-	17.401.814	17.401.814
Securizadora Security S.A.	Chile	Banco Security	Chile	UF	Anual	2,700	2,700	1.166.948	-	1.166.948
<b>Total</b>								<b>1.175.279</b>	<b>17.401.814</b>	<b>18.577.093</b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 14 – Pasivos por arrendamientos financieros corrientes y no corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

#### a) Corrientes

	<b>Saldo 31.12.2021 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2020 M\$</b>
Obligaciones por arrendamientos IFRS 16	-	3.842
Intereses Diferidos por arrendamientos IFRS 16	-	12
<b>Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16</b>	<b>-</b>	<b>3.854</b>

	<b>Saldo 31.12.2021 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2020 M\$</b>
hasta 90 días	-	3.854
más de 90 días hasta 1 año	-	-
<b>Total Pasivos por Arrendamientos Corrientes IFRS 16</b>	<b>-</b>	<b>3.854</b>

### Nota 15 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo 31.12.2021 M\$</b>	<b>Saldo 31.12.2020 M\$</b>
Recaudación Patrimonio Separado 15	-	93.547
Proveedores	1.228	146
<b>Totales</b>	<b>1.228</b>	<b>93.693</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 16 – Otras provisiones corrientes

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b> <b>M\$</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b> <b>M\$</b>
Provisión de gastos	<u>25.320</u>	<u>4.065</u>
<b>Total</b>	<b><u>25.320</u></b>	<b><u>4.065</u></b>

Los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	<b>Totales</b> <b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2021</b>	<b>4.065</b>
Provisiones constituidas	155.747
Liberación de provisiones	(134.492)
<b>Saldo Final al 31/12/2021</b>	<b><u>25.320</u></b>
	<b>Totales</b> <b>M\$</b>
<b>Saldo Inicial al 1/1/2020</b>	<b>21.539</b>
Provisiones constituidas	47.740
Liberación de provisiones	(65.214)
<b>Saldo Final al 31/12/2020</b>	<b><u>4.065</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 17 – Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

La composición de la provisión corriente por beneficio a los empleados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2021 M\$	Saldo 31.12.2020 M\$
Provisión vacaciones del personal	40.173	56.594
<b>Totales</b>	<b>40.173</b>	<b>56.594</b>

Los movimientos de la provisión de vacaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Totales M\$		Totales M\$
<b>Saldo Inicial al 1/1/2021</b>	<b>56.594</b>	<b>Saldo Inicial al 1/1/2020</b>	<b>37.939</b>
Provisiones constituidas	10.632	Provisiones constituidas	26.261
Aplicación de provisiones	(27.053)	Aplicación de provisiones	(7.606)
<b>Saldo Final al 31/12/2021</b>	<b>40.173</b>	<b>Saldo Final al 31/12/2020</b>	<b>56.594</b>

### Nota 18 - Otros pasivos no financieros corrientes

La composición de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Saldo 31.12.2021 M\$	Saldo 31.12.2020 M\$
Seguros y recaudación	62.706	45.046
Impuesto segunda categoría	8	45
Impuesto único a los trabajadores	2.428	5.499
Imposiciones por pagar	3.178	6.276
Provisión dividendo	105.442	290.768
Recaudación Hipotecaria la Construcción	10.244	33.374
Recaudación andes	-	12.877
Operación Pendiente Securitización	-	40.316
<b>Totales</b>	<b>184.006</b>	<b>434.201</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 19 – Ingresos y gastos

### a) Ingresos ordinarios

La composición del rubro ingresos ordinarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
<b>Ingresos</b>		
Ingreso netos por venta de activo a securitizar	154.900	2.164.947
Ingresos por adm. de activos de patrimonios separado:	683.974	560.425
Ingresos por intereses activos a Securitizar	626.123	609.571
Venta cartera mutuos y leasing	3.212.380	-
Otros ingresos ordinarios	30.519	1.580
<b>Total ingresos</b>	<b><u>4.707.896</u></b>	<b><u>3.336.523</u></b>

### b) Costo de venta

La composición del rubro costo de venta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
<b>Costos</b>		
Préstamos Bancarios	(638.456)	(610.821)
Venta cartera mutuos y leasing	(3.203.605)	-
<b>Total costos</b>	<b><u>(3.842.061)</u></b>	<b><u>(610.821)</u></b>

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 19 – Ingresos y gastos (continuación).

#### c) Otros ingresos por función

La composición del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
Otros ingresos operacionales	5.211	23.685
Valorización Bonos MTM	-	5.542
<b>Totales</b>	<b><u>5.211</u></b>	<b><u>29.227</u></b>

#### d) Gastos de administración

La composición del rubro gasto de administración al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
Remuneraciones (a)	(361.868)	(605.011)
Asesorías b)	(186.441)	(235.099)
Gastos de mantención	(3.664)	-
Útiles de oficinas	-	(286)
Depreciación y amortización	(24.065)	(17.005)
Gastos por contratos de arrendamiento a corto plazo	(5.686)	(45.276)
Gastos generales	(39.638)	(94.034)
Provisión incobrables	<u>(69.442)</u>	<u>(149.672)</u>
<b>Totales</b>	<b><u>(690.804)</u></b>	<b><u>(1.146.383)</u></b>

a) Las remuneraciones en gastos del personal corresponden a los gastos devengados en los períodos por remuneraciones y compensaciones de saldos a los empleados.

b) La Sociedad mantiene asesorías servicios corporativos, legales y de auditoría.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 19 – Ingresos y gastos (continuación).

### d) Gastos de administración (continuación).

El gasto de remuneraciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	(260.376)	(443.314)
Beneficios a los empleados	(101.492)	(161.697)
<b>Totales</b>	<b><u>(361.868)</u></b>	<b><u>(605.011)</u></b>

### e) Otros gastos por función

La composición del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2021	2020
	M\$	M\$
	Saldo	Saldo
	M\$	M\$
Operación Cross Currency Swap	-	(47.607)
Perdida en venta cartera	-	(25.581)
Gastos operacionales	(219.028)	(142.179)
Perdida activo fijo	(83.577)	-
<b>Total</b>	<b><u>(302.605)</u></b>	<b><u>(215.367)</u></b>

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 20 - Movimientos de Patrimonio**

#### **Capital**

El capital inicial enterado el 21 de octubre de 1997, fue de M\$150.000 (histórico).

De acuerdo a la Ley N°18.045 sobre Sociedades Securitizadoras, según Artículo N°132, la Sociedad deberá mantener un capital en efectivo no inferior al equivalente a diez mil unidades de fomento.

El 17 de enero de 2006 se pagaron 3.785 acciones de pago por un valor de \$607.550 por acción, el Grupo Security S.A. efectuó un pago de M\$1.044.987 (histórico) correspondiente a la compra de 1.720 acciones y GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada efectuó un pago de M\$1.254.590 (históricos) correspondiente a la compra de 2.065 acciones.

Con fecha 13 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. transfiere 1 acción a Asesorías Security S.A.

Con fecha 14 de agosto de 2008 Grupo Security S.A. compro y adquirió a GMAC-RFC Chile Inversiones Limitada, la que vendió y transfirió a Grupo Security S.A. 2.065 acciones ordinarias de Securitizadora Security GMAC-RFC S.A..

Con fecha 15 de diciembre de 2008 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda disminuir el capital hasta un monto de M\$1.845.977, pero sin reducir el número de acciones, y se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta. De lo expuesto anteriormente la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 27 de febrero de 2009, según resolución exenta N°118. La disminución de capital fue de M\$1.403.496, donde se absorbieron pérdidas acumuladas por M\$403.496, por lo tanto, la disminución efectiva de capital ascendió a M\$1.000.000.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.086.071 dividido en 4.215 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$2.438.071, dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 1.283 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$352.000, las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 20 - Movimientos de Patrimonio (continuación).**

Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 20 de noviembre de 2015, según resolución exenta N°331.

Con fecha 08 de marzo de 2016 se efectuó Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda un aumento de capital de la Sociedad de M\$2.438.071 dividido en 5.498 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscrito y pagado a M\$3.468.183, dividido en 10.337 acciones nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, mediante la emisión de 4.839 nuevas acciones de pago, por un monto de M\$1.030.112 las que se encuentran totalmente suscritas y pagadas al 30 de septiembre de 2016. Se faculta al Gerente General para actuar ante el Servicio de Impuestos Internos y la Comisión para el Mercado Financiero, la aprobación de la reforma de estatutos acordado en la Junta.

De lo anteriormente expuesto la Comisión para el Mercado Financiero aprueba la modificación de Estatutos con fecha 15 de abril de 2016, según resolución exenta N°1151.

En Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, se acordó la distribución de un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por M\$200.000, equivalente a \$19.348 por acción. Este dividendo se pagó el 10 de mayo del 2019.

El 1 de diciembre de 2020, Capital S.A. reemplaza como accionista a Asesorías Security S.A. producto de la fusión realizada entre ellas.

En abril de 2021, la Junta Ordinaria de Accionistas decidió repartir un dividendo a sus accionistas de M\$ 2.899.994.

El 9 de diciembre 2021, se hizo efectivo el pago dividendo a los accionistas aprobado en Junta Ordinaria del mes de abril por un monto de M\$ 2.899.994.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 20 - Movimientos de Patrimonio (continuación).

La composición de propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

31.12.2021		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

31.12.2020		
Accionistas	Número acciones suscritas	Porcentaje acciones
Grupo Security S.A.	10.333	99,96
Capital S.A.	4	0,04
Total	10.337	100

### Nota 21 - Remuneración del directorio

Los directores de la Sociedad no han percibido remuneraciones por concepto de asesorías y/o dietas.

### Nota 22 - Medio ambiente

Debido a la naturaleza y al objeto social de Securitizadora Security S.A., el que corresponde a una sociedad de servicios financieros, no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas al medio ambiente u otro que pudiere afectar a la protección del medio ambiente.

### Nota 23 - Política de dividendos

De acuerdo a lo requerido en la Ley N° 18.046 artículo 79 sobre Sociedades Anónimas, la Sociedad deberá distribuir un dividendo mínimo en efectivo de hasta un 30% de las utilidades líquidas, salvo acuerdo diferente adoptado en junta respectiva por la unanimidad de los accionistas o cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas de período anteriores.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 24 – Contingencia, juicio y restricciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen otras contingencias ni restricciones que puedan afectar en forma significativa estos Estados Financieros.

### **Nota 25 – Caucciones obtenidas de terceros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen cauciones que informar.

### **Nota 26 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones que informar por parte de los organismos fiscalizadores u otra autoridad administrativa.

### **Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero**

La Sociedad normalmente mantiene líneas de financiamiento de corto y largo plazo con entidades locales e internacionales para hacer frente a sus obligaciones, mitigar los riesgos de tasas de interés que se produzcan en el mercado y eventualmente, tomar posición en bonos securitizados de propia emisión. Lo anterior es consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y al hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a la compra de activos para ser Securitizados, a los servicios de estructuración de bonos y a la administración maestra de los Patrimonios Separados.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero (Continuación)

### Cuadro de Liquidez:

	31.12.2021			
	0-30	31-90	91-180	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	553.463	-	-	553.463
Otros activos financieros corrientes	-	-	3.527.992	3.527.992
Otros activos no financieros, corriente	479.196	-	-	479.196
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	318.051	-	-	318.051
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	49.248	-	-	49.248
Inventario corrientes	-	-	28.972.926	28.972.926
Activos por impuesto corrientes	3.638	-	-	3.638
<b>Total activos Corrientes</b>	<b>1.403.596</b>	<b>-</b>	<b>32.500.918</b>	<b>33.904.514</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	10.033	-	28.800.447	28.810.480
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.228	-	-	1.228
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	-	192.527	-	192.527
Pasivo por impuestos corrientes	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros corrientes	-	-	184.006	184.006
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>11.261</b>	<b>192.527</b>	<b>28.984.453</b>	<b>29.188.241</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>1.392.335</b>	<b>(192.527)</b>	<b>3.516.465</b>	<b>4.716.273</b>

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero (continuación).

	31.12.2020			Totales M\$
	0-30 M\$	31-90 M\$	91-180 M\$	
<b>Activos</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.420.738	-	-	1.420.738
Otros activos financieros corrientes	-	-	4.188.980	4.188.980
Otros activos no financieros, corriente	14.050.242	-	-	14.050.242
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	170.736	-	-	170.736
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	4.470.502	-	-	4.470.502
Inventario corrientes	2.778.277	-	-	2.778.277
Activos por impuesto corrientes	2.160	-	-	2.160
<b>Total activos corrientes</b>	<b>22.892.655</b>	<b>-</b>	<b>4.188.980</b>	<b>27.081.635</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Otros pasivos financieros corrientes	8.331	1.166.948	17.401.814	18.577.093
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	93.693	-	-	93.693
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	240.474	-	-	240.474
Pasivo por impuestos corrientes	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros corrientes	434.201	-	-	434.201
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>776.699</b>	<b>1.166.948</b>	<b>17.401.814</b>	<b>19.345.461</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Otros pasivos financieros no corrientes	-	-	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activo menos pasivo</b>	<b>22.115.956</b>	<b>(1.166.948)</b>	<b>(13.212.834)</b>	<b>7.736.174</b>

### Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Sociedad determina el valor razonable de los instrumentos financieros tomando en cuenta:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.

## SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero (continuación).**

4. Si la posición es activa o pasiva (en el caso de derivados, si se recibe o paga el flujo en el futuro).

De acuerdo a lo anterior la Sociedad clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios observables en mercados activos para el tipo de instrumento o transacción específico a ser valorizado.

Nivel 2: Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: Precios cotizados para instrumentos similares, ya sea en mercados que son considerados activos o poco activos u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. En esta categoría se incluyen instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre ellos.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, respecto de los instrumentos financieros (bonos) mantenidos para la negociación con efecto en resultado, corresponden a instrumentos con cotización activa que son valorizados utilizando una plataforma de valorización aceptada por el mercado y por lo tanto se clasifican en el Nivel 2.

### **Valor razonable de activos y pasivos financieros**

La siguiente tabla presenta los activos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 27 - Política de administración del riesgo financiero (continuación).

	31.12.2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	3.527.992	-	3.527.992
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.527.992</b>	<b>-</b>	<b>3.527.992</b>

	31.12.2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Activos Financieros</b>				
Otros activos financieros corrientes	-	4.188.980	-	4.188.980
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4.188.980</b>	<b>-</b>	<b>4.188.980</b>

La Securitizadora ha requerido utilizar para la valorización de estos instrumentos de manera objetiva y confiable, una plataforma aceptada por el mercado (RiskAmerica) determinando el valor de mercado de los instrumentos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

## Nota 28 - Hechos Relevantes

El 27 de octubre de 2020, Securitizadora Security S.A. colocó la serie preferente de su Patrimonio Separado 15. La emisión contó con una clasificación de riesgos AAA, fue por un monto de UF 667.000, a una tasa de 2,25% y plazo de 29,5 años.

Con fecha 22 de febrero de 2021 se informa la renuncia del Gerente General Sr. Jorge Meyer de Pablo, en su reemplazo asume Sra. Fiorella Battilana Ferla.

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.

## **SECURITIZADORA SECURITY S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 28 - Hechos Relevantes (Continuación)**

Durante este periodo, Securitizadora se abocó diligentemente a la administración de sus Patrimonios Separados. En este contexto, se activaron los protocolos internos con todos los Administradores Primarios y los recaudadores, buscando dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. 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, y recordando que, en caso de contar con seguro de cesantía, dicho seguro le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. 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.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a su patrimonio o solvencia de sus patrimonios separados.

### **Nota 29 - Hechos Posteriores**

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpretación.

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### Nota 30 – Nota Adicional según NCG N° 286 Información al 31 de diciembre de 2021

#### a) Ingresos Ordinarios

##### a.1) Excedentes de los Patrimonios Separados

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2021	del período 31.12.2021	Acumulados al 31.12.2021
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	-	-
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(536.576)	(7.994.190)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(610.860)	(10.696.361)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(164.757)	(737.485)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(523.397)	(6.513.095)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(82.410)	184.563
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(355.530)	(1.862.767)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(398.273)	(3.460.324)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(247.196)	(1.185.951)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	(142.685)	477.651
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	80.347	151.818

**Nota: el retiro de excedentes para el 2021 no aplica.**

N° y fecha de inscripción del Patrimonio Separado	Retiro de	Excedentes (déficit)	Excedentes (déficit)
	Excedentes 31.12.2020	del período 31.12.2020	Acumulados al 31.12.2020
	M\$	M\$	M\$
BSECS-2 N.228 02/05/00	-	(503.953)	(6.624.257)
BSECS-3 N.270 11/09/01	-	(475.504)	(7.429.655)
BSECS-4 N.319 03/12/02	-	(661.639)	(10.085.498)
BSECS-5 N.341 09/09/03	-	(76.315)	(570.579)
BSECS-6 N.367 23/02/04	-	(445.697)	(5.989.698)
BSECS-7 N.420 23/06/05	-	(31.639)	265.972
BSECS-9 N.495 06/03/07	-	(1.217)	(1.501.586)
BSECS-10 N.510 16/08/07	-	(226.369)	(3.062.049)
BSECS-13 N.582 27/04/09	-	(70.382)	(883.895)
BSECS-14 N.866 06/09/17	-	329.519	620.335
BSECS-15 N.1046 22/10/20	-	71.473	71.473

**Nota: el retiro de excedentes para el 2020 no aplica.**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## Nota 30 – Nota Adicional según NCG N° 286 (continuación).

### b) Costo Patrimonios Separados constituido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021.

Concepto	Patrimonio BSECS-2	Patrimonio BSECS-3	Patrimonio BSECS-4	Patrimonio BSECS-5	Patrimonio BSECS-6
Costos de administración	-	33.547	82.394	51.534	82.313
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	-	-	-
Pérdidas en liquidación de garantías	-	12.915	-	11.800	28.554
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>46.462</b>	<b>82.394</b>	<b>63.334</b>	<b>110.867</b>

Concepto	Patrimonio BSECS-7	Patrimonio BSECS-9	Patrimonio BSECS-10	Patrimonio BSECS-13	Patrimonio BSECS-14	Patrimonio BSECS-15
Costos de administración	81.032	158.933	124.007	128.045	631.173	266.581
Pérdidas por venta de activos a securitizar	-	-	-	-	-	-
Provisiones sobre activos a securitizar	-	-	-	-	-	-
Pérdidas en liquidación de garantías	3.251	17.853	49.734	37.684	-	17.985
<b>Total</b>	<b>84.283</b>	<b>176.786</b>	<b>173.741</b>	<b>165.729</b>	<b>631.173</b>	<b>284.566</b>

### c) Principales características de los contratos

Patrimonio Separado	Destinatario del Excedente	Existencia Bonos Subordinados	Condiciones de pago Bonos Subordinado
BSECS-2 N.228 02/05/00	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-3 N.270 11/09/01	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-4 N.319 03/12/02	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-5 N.341 09/09/03	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-6 N.367 23/02/04	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "AA" preferente
BSECS-7 N.420 23/06/05	Adm. Primario	Sí	Pago serie "A" y "B" preferente
BSECS-9 N.495 06/03/07	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-10 N.510 16/08/07	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-13 N.582 27/04/09	Adm. Primario	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-14 N.866 06/09/17	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Adm. Maestra	Sí	Pago total serie "A" preferente

**Nota: no hay retiro anticipado de excedentes**

# SECURITIZADORA SECURITY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### d) Información adicional de los Patrimonios Separados

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Activo Securitizado</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-3 N.270 11/09/01	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-4 N.319 03/12/02	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-5 N.341 09/09/03	Mutuos Hipotecarios Endosables
BSECS-6 N.367 23/02/04	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-7 N.420 23/06/05	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-9 N.495 06/03/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-10 N.510 16/08/07	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-13 N.582 27/04/09	Contratos de Leasing Habitacional con promesa c/v
BSECS-14 N.866 06/09/17	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Contratos de Leasing Habitacional y Mutuo Hipotecario Endosable

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administrador Primario</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-4 N.319 03/12/02	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Penta Hipotecario S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-7 N.420 23/06/05	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Inmobiliaria Mapsa S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Hipotecaria Andes S.A. , Hipotecaria la Construcción S.A. e
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Hipotecaria la Construcción Leasing S.A.

<b>Patrimonio Separado</b>	<b>Administración Maestro y Coordinador General</b>
BSECS-2 N.228 02/05/00	Securitizadora Security S.A.
BSECS-3 N.270 11/09/01	Securitizadora Security S.A.
BSECS-4 N.319 03/12/02	Securitizadora Security S.A.
BSECS-5 N.341 09/09/03	Securitizadora Security S.A.
BSECS-6 N.367 23/02/04	Securitizadora Security S.A.
BSECS-7 N.420 23/06/05	Securitizadora Security S.A.
BSECS-9 N.495 06/03/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-10 N.510 16/08/07	Securitizadora Security S.A.
BSECS-13 N.582 27/04/09	Securitizadora Security S.A.
BSECS-14 N.866 06/09/17	Securitizadora Security S.A.
BSECS-15 N.1046 22/10/20	Securitizadora Security S.A.

## **ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

De acuerdo a lo instruido por la Norma de Carácter General Número 100 del 4 de octubre de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), a continuación, se presenta un análisis razonado de los Estados Financieros de Securitizadora Security S.A.

SECURITIZADORA SECURITY S.A. es una sociedad anónima especial constituida al amparo de lo previsto en el Título XVIII de la Ley de Mercado de Valores, cuyos estatutos constan de la escritura pública de fecha veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Santiago don Álvaro Bianchi Rosas. Por Resolución Exenta número trescientos sesenta y nueve de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy Comisión para el Mercado Financiero), se autorizó la existencia de esta sociedad y se aprobaron sus estatutos. El Certificado emitido por esa Superintendencia conteniendo un extracto de los estatutos sociales fue inscrito a fojas treinta y un mil trescientos diez, número veinticinco mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y siete y fue publicado en la edición del Diario Oficial de fecha veintitrés de diciembre del mismo año.

# 1. Análisis comparativo y explicación de las principales tendencias observadas entre los estados financieros anuales.

## a) Estadísticas

### e.1.

#### 1 Liquidez

	<u>diciembre-2021</u>	<u>diciembre-2020</u>	<u>diciembre-2019</u>
a - Liquidez Corriente (Veces)	1,16	1,40	1,20
b - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible)	0,12	0,22	0,03
c - Razón Ácida (Veces, usando Activo Circulante Disponible + Valores Negociables + pactos)	0,16	0,33	1,16

#### 2 Endeudamiento

a - Razón de endeudamiento (Veces)	7,15	2,89	5,21
b - Razón de endeudamiento Corregida (Veces)	7,15	2,9	5,21
c - Proporción Deuda Corto Plazo (%)	98,25%	96,03%	98,65%
d - Proporción Deuda Largo Plazo (%)	1,75%	3,97%	1,35%
e - Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	217	680	889

#### 3 Actividad

- Total de Activos con indicación de las inversiones y enajenaciones de importancia realizadas	33.936.323	27.196.938	34.696.130
b - Rotación de Inventario	No aplica	No aplica	No aplica
c - Permanencia de Inventarios	No aplica	No aplica	No aplica

#### 4 Resultados

a - Ingresos y Costos de Explotación			
b Ingresos de explotación	4.707.896	3.336.523	3.671.600
c Costos de explotación	-690.804	-1.146.383	-1.375.394
d - Resultado Operacional	175.031	1.579.319	1.789.363
e - Gastos Financieros	-1.098	-1.845	-1.828
f - Resultado No Operacional	63.398	-324.657	-163.769
g - R.A.I.I.D.A.I.E.	239.527	1.256.507	1.627.422
h - Utilidad (perdida)	351.474	969.228	1.232.258

#### 5 Rentabilidad

a - Rentabilidad del Patrimonio	6,3%	15,4%	22%
b - Rentabilidad del Activo	1,1%	3,1%	4%
c - Rendimiento Activos Operacionales	0,6%	5,1%	7%
d - Utilidad por acción	34	94	119
e - Retorno de dividendos	0	0	0

## **b) Notas Explicativas**

### **b1) Liquidez**

El índice de liquidez corriente a diciembre de 2021 se presenta en niveles levemente inferior al cierre del periodo a diciembre de 2020 debido, principalmente a un aumento de los pasivos corriente que posee la compañía, si bien se han producido aumentos en documentos por cobrar y una baja de las existencias que se producen al cierre de diciembre de 2021 versus diciembre 2020. Al cierre de 2019, este indicador no sufre mayores diferencias con el año 2020 acercándose a valores del año 2021.

La razón ácida “1” a septiembre de 2021 es inferior a septiembre 2020, principalmente, por la disminución en valores negociables. La razón ácida “2” corrige la definición de activo disponible al incluir las cuentas “Otros Activos Financieros Corrientes”.

### **b2) Endeudamiento**

Este índice a diciembre de 2021 es superior respecto al índice a diciembre del año 2020 debido a una disminución en el patrimonio de la sociedad junto con aumento de la deuda corriente. A diciembre de 2020 este indicador es inferior producido por el efecto contrario en el patrimonio. Para todos los índices de endeudamiento se observa un comportamiento similar al antes descrito con algunas variaciones hacia arriba y abajo respecto del año anterior.

La proporción de deuda corta es cercana a uno debido principalmente a que la empresa se financia a corto plazo y que sus deudas, se refieren a proveedores y a líneas bancarias de sobregiro de corto plazo. Lo mismo ocurre con las deudas contraídas para financiar acopio de activos por securitizar, a medida que vamos juntando una masa crítica para securitizar, los niveles de endeudamiento deben tender a subir.

La cobertura de gastos financieros a diciembre de 2021 ha bajado en virtud de los menores resultados al cierre de diciembre de 2021. Caso contrario ocurre para el periodo a diciembre de 2020, el cual presenta un mayor resultado (utilidad).

### **b3) Actividad**

Claramente, para Securitizadora Security este ha sido un año complicado al igual que el anterior debido a todas las dificultades que se presentaron en el mercado luego del estallido social y ahora con la pandemia que ataca al planeta por completo, sin embargo, la empresa mantiene su afán de continuar con su giro, pero está siempre atenta a las condiciones de mercado evaluando continuamente su línea de negocios. Esto se refiere a que estamos explorando la securitización de otros activos para ampliar las líneas de negocios.

El total de activos a diciembre de 2021 en comparación a diciembre de 2020 es mayor debido, a que la Securitizadora comenzó una nueva etapa de acopio.

#### **b4) Resultados**

Los ingresos de la Securitizadora se explican por su actividad estructuradora, las remuneraciones por administración maestra, la coordinación general y la toma de riesgo en la colocación de los patrimonios separados. Se puede ver que los resultados al cierre de diciembre de 2021, en comparación a los de diciembre de 2020 han mejorado, con pequeñas diferencias. El RAIIDAIE y la Utilidad (Perdida) de la compañía refleja una disminución de costos de explotación en que se ha debido incurrir para continuar con un acopio que permita continuar con sus objetivos. Sin perjuicio de lo anterior, la securitizadora no colocó bonos durante 2021 lo que conlleva a un me resultado operacional.

#### **b5) Rentabilidad**

Todos los estadígrafos asociados a rentabilidad, tanto los que se construyen sobre activos como sobre patrimonio, son más bajos a diciembre de 2021. A diciembre de 2020, debido a la disminución de los ingresos estos indicadores mostraban cifras menores. Cabe señalar que la compañía repartió dividendos durante 2019 y está en un proceso de pago de dividendos durante este año 2021, pero muestra un retorno de cero en el estadígrafo dado que no existe precio de mercado de la acción al ser sociedad anónima cerrada.

#### **2. Análisis de las diferencias que puedan existir entre los valores libro y valores económicos y/o de mercado de los principales activos.**

A diciembre de 2021 se reflejan activos que son los bonos que aún no se venden. No se presentan variaciones importantes en su valorización de mercado.

#### **3. Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados en que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.**

El mercado, y en especial, esta securitizadora, se han concentrado, a la mejora de administración de las carteras y bonos que tiene bajo su administración. Durante 2019 realizamos una colocación de bonos que pone término a la Línea de Bonos suscrita el año 2017. Al cierre de septiembre de 2021 tenemos una nueva línea de bonos y ya se colocó, durante 2020, la primera emisión con cargo a la nueva línea de bonos. Esta última colocación nos coloca como la Securitizadora con mayor presencia en activos subyacentes sustentados en activos hipotecarios. Cabe señalar que ya se ha cancelado deuda preferente de los patrimonios 2, 3, 5, 7 y 10 y esperamos que durante 2021 se cancelen otras series preferente como es el caso del patrimonio 9, pero dependerá de lo que ocurra con el mercado durante 2022.

#### **4. Descripción y análisis de los principales componentes de los flujos netos originados por las actividades operacionales, de inversión y de financiamiento del periodo correspondiente.**

La Securitizadora obtiene flujos operacionales de tres fuentes: estructuración y emisión de bonos securitizados, administración y coordinación general de patrimonios separados y la toma de riesgo en la compra de cartera para ser securitizada.

Las actividades de inversión se explican por la compra de activos para Securitización y la inversión en valores negociables sustentados por los excedentes de caja disponibles de la Securitizadora en cada uno de sus patrimonios separados.

Respecto a las cuentas vinculadas a actividades de financiamiento, incurre en endeudamiento material sólo para sustentar el acopio de activos para Securitización. Por esto, este último tipo de financiamiento es típicamente de corto plazo y transitorio pues está calzado en el tiempo con la venta de bonos securitizados sustentados por los citados activos.

#### **5. Análisis de riesgo de mercado.**

##### **a. Exposición al riesgo de tasas, moneda, etc.**

El patrimonio económico de la securitizadora pretende alcanzar una rentabilidad positiva y estable en UF, sin embargo, la escasez de papeles de corto plazo nominados en UF y los índices de IPC del último tiempo han dificultado que se logre este objetivo.

##### **b. Política de cobertura de riesgo financiero.**

La compañía normalmente mantiene un alto porcentaje de sus activos en instrumentos líquidos y las existencias que serán utilizadas para la emisión de un bono securitizado. Lo anterior, como consecuencia de una política conservadora de riesgo financiero y dado el hecho de que la Securitizadora ha mantenido un perfil de ingresos operacionales vinculados a los servicios de estructuración, administración maestra, coordinación general de patrimonios separados, ingresos de activos a securitizar que permanecen en patrimonio común y rentabilidad por inversiones.

En ocasiones, el endeudamiento y las razones de liquidez pueden sobrepasar límites normales. Estas circunstancias reflejan nuestra actividad estructuradora que obliga a acopiar activos en forma previa a su posterior venta a los respectivos patrimonios separados, generando un mayor nivel de riesgo financiero en la medida que no se logren vender los bonos que haya emitido.

También se puede incurrir en algún endeudamiento bancario de muy corto plazo para mantener la continuidad de la empresa.

La sociedad, tiene un crédito con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar los riesgos de tasa internacional, se toman los resguardos necesarios mediante un Swap de tasas para cubrir este riesgo.

**c. Cambios en exposición al riesgo financiero.**

Tal como se comentó en las letras “a” y “b” de este número, la compañía ha experimentado cambios en su exposición a riesgos ya que se tomaron ciertos riesgos de tasas de interés al comprar cartera para securitizar. Recientemente, se toma posición en los activos que sustentan la colocación futura antes mencionada.

**d. Otros elementos de riesgo financiero.**

Hoy, las tasas reales cortas son positivas y más que altas que las de largo plazo, lo que nos hace prever algún riesgo para la compañía, en particular para su patrimonio medido en UF.

**e. Riesgo cambiario.**

La compañía tiene un crédito en dólares con el Banco Interamericano de Desarrollo y para mitigar el riesgo cambiario ha tomado un Swap de moneda.

## **Nota 28 - Hechos Relevantes**

El 27 de octubre de 2020, Securitizadora Security S.A. colocó la serie preferente de su Patrimonio Separado 15. La emisión contó con una clasificación de riesgos AAA, fue por un monto de UF 667.000, a una tasa de 2,25% y plazo de 29,5 años.

Con fecha 22 de febrero de 2021 se informa la renuncia del Gerente General Sr. Jorge Meyer de Pablo, en su reemplazo asume Sra. Fiorella Battilana Ferla.

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.

Durante este periodo, Securitizadora se abocó diligentemente a la administración de sus Patrimonios Separados. En este contexto, se activaron los protocolos internos con todos los Administradores Primarios y los recaudadores, buscando dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza, servicio al cliente y cobertura de seguros. 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, y recordando que, en caso de contar con seguro de cesantía, dicho seguro le cubre 6 dividendos a partir de la fecha de término de su relación laboral. 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.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a su patrimonio o solvencia de sus patrimonios separados.

*Estados Financieros*

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

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

## **Informe del Auditor Independiente**

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-3 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-3**  
(Cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		132.667	1.641.679
11.020	Valores negociables		39.756	42.175
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		102.165	148.733
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		102.165	148.733
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		19.785	8.220
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>294.373</b>	<b>1.840.807</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		681.053	1.053.760
13.110	Activo securitizado largo plazo		681.053	1.053.760
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>681.053</b>	<b>1.053.760</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>975.426</b>	<b>2.894.567</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		4.450	3.904
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		1.394	1.240
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		553	553
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.425	4.429
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		-	(14.552)
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		1.494	3.784
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	1.069.558
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>12.868</b>	<b>1.069.193</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		8.956.746	9.282.986
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>8.956.746</b>	<b>9.282.986</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(7.457.612)	(6.980.319)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(7.457.612)	(6.980.319)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(536.576)	(477.293)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(7.994.188)</b>	<b>(7.457.612)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>(975.426)</b>	<b>(2.894.567)</b>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

El Patrimonio termina el 1 de julio de 2022.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros, cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**e) Bases de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 30.991,74 y \$29.070,33 Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 4.450 (M\$ 3.904 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	-	60
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	67.325	7.215
Déficit acumulados	IPC	468.284	183.513
Totales		535.609	190.788

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	7.958	8.446
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	7.964	8.437
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	7.933	8.422
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	7.958	8.446
Fondos Mutuos Security Plus	\$	-	-
Fondos Mutuos Itau Select	\$	7.943	8.424
Total		39.756	42.175

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	30	38	3.092	4.000
4 o más	2	5	912	2.907
<b>Totales</b>	<b>32</b>	<b>43(a)</b>	<b>4.004</b>	<b>6.907</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

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

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 23 meses (29 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	96.084	138.104	640.511	978.446	736.595	1.116.550	11,71
Aj. Tasa valorización	6.081	10.629	40.542	75.314	46.623	85.943	7,65
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>102.165</b>	<b>148.733</b>	<b>681.053</b>	<b>1.053.760</b>	<b>783.218</b>	<b>1.202.493</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-3 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

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

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

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	1.351	1.836
Administración maestra (b)	3.099	2.068
Totales	4.450	3.904

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF 0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 semestrales.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	1.320	3.498
Otros	174	286
<b>Totales</b>	<b>1.494</b>	<b>3.784</b>

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF530.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 2 series; la serie BSECS-3A por UF450.000 con 450 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón semestral y la serie BSECS-3B con UF80.000 con 400 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón semestral.

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

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

Los bonos serie B capitalizan sus intereses.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

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

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-3, es el siguiente:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	132.667	1.641.679
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	39.756	42.175
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	102.165	148.733
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	19.785	8.220
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	681.053	1.053.760
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	192.208	1.692.074
	\$REAJUSTABLES	783.218	1.202.493
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>975.426</b>	<b>2.894.567</b>

**b) Pasivos circulantes**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**c) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-3A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-3B	\$REAJUSTABLES	-		-		8.956.746	7,5%	-		8.956.746
Obligaciones por prepago		-		-		-		-		-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-		-		8.956.746		-		8.956.746

2020

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

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### **Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$124.115.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## ANEXO 3 Patrimonio separado BSECS 3

### Situación Financiera Patrimonio Separado

Es importante señalar que este patrimonio separado ya ha cancelado completamente su serie preferente, quedando solamente la serie subordinada la cual se ha ido rescatando con los excedentes de caja que se generan por los activos que aún quedan en cartera. Esta Securitizadora continúa monitoreando el comportamiento de los activos subyacentes de manera de obtener la mejor recuperación posible para los tenedores de los bonos subordinados. En lo que respecta a la pandemia, la cartera no se ha visto perjudicada, pudiendo pagar las obligaciones sin inconvenientes. De todos modos, se están tomando las medidas necesarias para que la cartera no caiga en default.

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

#### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 3

##### 1.1.1 Composición de la cartera

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

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	541	109
Administrador Primario:	Mapsa Leasing Habitacional		
Administrador Maestro:	Securitizadora Security S.A.		
Clasificación Administrador Maestro:	No aplica		
Clasificadora:	No aplica		
Fundamentos de clasificación:	No aplica		

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-3A	13.946.283	TERMINADO	450	TERMINADO	252	TERMINADO	7,00%
BSECS-3B (Subordinada)	2.479.339	8.658.825	400	361	252	6	7,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-3A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-3B (subordinada)	C	C	B	C

## I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	778.265	739.308	685.227	657.397	598.450	631.798	585.403	635.331	614.039	578.771	603.626	544.587	519.112
1 cuota en mora	153.223	91.209	112.531	110.207	149.783	98.740	94.866	47.789	73.605	97.345	74.132	143.678	102.955
2 cuota en mora	107.045	87.955	47.355	47.045	47.882	48.657	55.692	52.686	52.686	51.384	43.946	33.719	65.207
3 cuota en mora	23.430	51.446	13.791	6.043	10.816	4.804	17.479	12.583	13.574	6.043	19.339	18.471	29.194
4 cuota en mora	27.180	7.779	43.977	-	7.531	-	7.531	6.043	6.632	7.531	6.632	-	-
5 cuota en mora	-	4.928	4.928	27.118	4.928	12.459	4.928	25.289	4.928	11.560	-	11.126	-
6 y mas cuotas en mora(1)	15.868	15.868	15.868	15.868	30.527	30.527	30.527	8.461	14.659	14.659	19.587	8.461	13.388
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.105.010	998.492	923.678	863.678	849.917	826.984	796.426	788.182	780.124	767.293	767.263	760.041	729.855

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	70,43%	74,04%	74,18%	76,12%	70,41%	76,40%	73,50%	80,61%	78,71%	75,43%	78,67%	71,65%	71,13%
1 cuota en mora	13,87%	9,13%	12,18%	12,76%	17,62%	11,94%	11,91%	6,06%	9,44%	12,69%	9,66%	18,90%	14,11%
2 cuota en mora	9,69%	8,81%	5,13%	5,45%	5,63%	5,88%	6,99%	6,68%	6,75%	6,70%	5,73%	4,44%	8,93%
3 cuota en mora	2,12%	5,15%	1,49%	0,70%	1,27%	0,58%	2,19%	1,60%	1,74%	0,79%	2,52%	2,43%	4,00%
4 cuota en mora	2,46%	0,78%	4,76%	0,00%	0,89%	0,00%	0,95%	0,77%	0,85%	0,98%	0,86%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,49%	0,53%	3,14%	0,58%	1,51%	0,62%	3,21%	0,63%	1,51%	0,00%	1,46%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,44%	1,59%	1,72%	1,84%	3,59%	3,69%	3,83%	1,07%	1,88%	1,91%	2,55%	1,11%	1,83%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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



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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,04%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,04%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,97%	46,97%	47,01%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%	47,17%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Prepagos	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Acumulados	246	246	247	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,18%	0,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	45,47%	45,47%	45,66%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%	45,84%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	11,94%	11,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	-	214	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,74%	0,55%	0,55%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%	18,48%

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

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

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

### I.7. Antecedentes del activo

#### I.7.1 Principales características del activo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EFF
Tasa Activos	11,65%	11,66%	11,66%	11,65%	11,65%	11,66%	11,66%	11,66%	11,60%	11,66%	11,66%	11,66%	11,66%
Relación Deuda/Garantía	23,97%	21,10%	22,96%	21,72%	21,49%	20,99%	20,63%	19,68%	18,95%	18,53%	17,92%	17,27%	16,46%
Plazo Transcurrido	211	209	209	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217
Plazo Remanente	29	31	31	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23

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

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

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

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tasa Pasivo Total	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Saldo Insoluto preferente	998.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	9.965.284	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.672.243	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825	8.658.825
Valor Par Preferente	1.054.115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	10.329.230	8.721.965	8.771.698	8.821.430	8.871.163	8.920.895	8.970.628	8.708.469	8.758.124	8.807.780	8.857.436	8.907.091	8.956.747

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,66	1,67	1,67	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67
Razón Tasas	1,66	1,67	1,67	1,66	1,66	1,67	1,67	1,67	1,66	1,67	1,67	1,67	1,67
Razón Activos/Pasivos Preferentes	1,11	NO APLICA											
Razón Activos/Pasivos Total	0,11	0,12	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,09	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,76	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06

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

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

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

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	6.036	6.365	3.731	4.780	4.753	5.049	4.283	4.319	4.201	3.354	4.013	4.535	3.797
Ingresos deudores morosos	3.968	3.835	2.619	4.938	4.053	2.468	2.142	4.489	4.709	2.402	3.574	5.857	3.232

### I.10.2 Egresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	1.146	8.716	277	5.275	4.134	3.664	2.050	8.324	1.448	3.248	1.425	2.045	1.452
Pago Ordinario de Capital	0	612.774	0	0	0	0	0	613.053	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	34.295	0	0	0	0	0	34.311	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	383.947	0	0	0	0	0	384.122	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	311.344	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

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

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

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

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

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

### **I.13 Otros**

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

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-4)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-4 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		969.599	649.833
11.020	Valores negociables		79.601	122.683
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		487.118	913.941
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		487.118	913.941
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		45.099	88.783
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.581.417</b>	<b>1.775.240</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		4.620.839	8.423.968
13.110	Activo securitizado largo plazo		4.620.839	8.423.968
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>4.620.839</b>	<b>8.423.968</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.202.256</b>	<b>10.199.208</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.489	10.651
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		2.711	2.713
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		276	276
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		4.056	4.060
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		124.267	278.016
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.385	37.709
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		1.321.823	2.562.971
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.468.559</b>	<b>2.896.673</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		15.430.055	17.388.033
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>15.430.055</b>	<b>17.388.033</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(10.085.498)	(9.423.859)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(10.085.498)	(9.423.859)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(610.860)	(661.639)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(10.696.358)</b>	<b>(10.085.498)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6.202.256</b>	<b>10.199.208</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 319

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4  
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2021	01-01-2020
<b>INGRESOS</b>		<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	449.594	632.210
35.120	Intereses por inversiones	629	781
35.130	Reajustes por activos securitizados	421.397	261.928
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	175.675	2.239
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.047.295</b>	<b>897.158</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.819)	(54.630)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(21.858)	(21.744)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.371)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.111)	(1.109)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(8.235)	(8.165)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(1.066.301)	(1.175.308)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(1.124.589)	(526.942)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(26.085)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(59.673)	(1.917)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(2.332.957)</b>	<b>(1.817.306)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	674.802	258.509
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(610.860)</b>	<b>(661.639)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-4**

Por escritura de fecha 30 de octubre de 2002, modificada por escritura pública de 26 de noviembre del mismo periodo, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-4. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°319 de fecha 3 de diciembre de 2002. Adicionalmente, el 27 de marzo de 2003 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-4.

El Patrimonio termina el 1 de enero de 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración primaria y maestra por M\$ 9.489 (M\$ 10.651 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros con relación al periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	1.383	408
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	40.122	10.347
Déficit acumulados	IPC	633.297	247.754
Totales		674.802	258.509

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	14.991	22.282
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	15.008	22.258
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	14.926	22.219
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	14.943	22.231
Fondos Mutuos Security Plus	\$	4.775	11.464
Fondos Mutuos Itau Select	\$	14.958	22.229
Total		79.601	122.683

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	68	78	12.923	21.867
4 o más	4	10	1.915	21.168
Totales	72	88(a)	14.838	43.035

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 328 contratos de leasing habitacional, vigentes al 31 de diciembre de 2021 (421 al 31 de diciembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-4, tuvieron una tasa de originación del 11,23% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,59% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 15 meses (20 en 2020).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Transferencia %
Valor par	467.380	889.435	4.433.599	8.198.085	4.900.979	9.087.520	11,23
Aj. Tasa valorización	19.738	24.506	187.240	225.883	206.978	250.389	6,59
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
Totales	487.118	913.941	4.620.839	8.423.968	5.107.957	9.337.909	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-4 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-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	29.213	16.212
Activos securitizados en mora (b)	14.838	43.035
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.048	29.536
<b>Totales</b>	<b>45.099</b>	<b>88.783</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 lo descrito en Nota 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	4.066	5.223
Administración maestra (b)	5.423	5.428
<b>Totales</b>	<b>9.489</b>	<b>10.651</b>

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

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

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.809	9.321
Otros	576	28.388
<b>Totales</b>	<b>5.385</b>	<b>37.709</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF1.108.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-4A por UF950.000 con 950 títulos de UF1.000 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-4B con UF58.000 con 290 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-4C con UF100.000 con 500 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa	Plazo	Periodicidad	Valor par		Coloc.en	
		Nominal Vigente	de reaj.	interes	final	int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	Chile o en el extranjero
228-02-05-00	BSECS-4A	45.872	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	1.446.090	2.840.987	nacional
Obligaciones por prepago								(124.267)	(278.016)	
Total porción corto plazo								1.321.823	2.562.971	
Bonos largo plazo										
228-02-05-00	BSECS-4A	19.659	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	614.631	3.399.361	nacional
228-02-05-00	BSECS-4B	172.947	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	5.438.579	5.135.073	nacional
228-02-05-00	BSECS-4C	298.184	UF	6,0%	01-01-2025	Trim.	Trim.	9.376.845	8.853.599	nacional
Total largo plazo								15.430.055	17.388.033	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,27% anual y la de los bonos de 6,59%. 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(9.452.201)	-	(8.599.911)	-
Revalorización de excedentes	(633.297)	-	(232.197)	-
Déficit del ejercicio	-	(610.860)	-	(620.093)
Saldo final	(10.085.498)	(610.860)	(8.832.108)	(620.093)
Saldo actualizado	-	-	(9.423.859)	(661.639)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-4, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.277)	(1.002)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (58.396)	(915)
Totales	(59.673)	(1.917)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la admin de fondos para la vivienda	144.729	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	30.946	2.239
Totales	175.675	2.239

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-4**

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

Gastos devengados		M\$	M\$
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(28.018)	(32.883)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(8.235)	(8.165)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.111)	(1.109)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.371)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(21.858)	(21.744)
Totales		(82.394)	(87.054)

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) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de Riesgo	mensual	mensual	devengado

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato 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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	969.599	649.833
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	79.601	122.683
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	487.118	913.941
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	45.099	88.783
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.620.839	8.423.968
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	1.094.299	861.299
	\$REAJUSTABLES	5.107.957	9.337.909
TOTAL ACTIVOS		6.202.256	10.199.208

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.489	10.651
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	2.711	2.713
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	276	276
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.056	4.060
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	124.267	278.016
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.385	37.709
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.321.823	2.562.971
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	129.652	315.725
	\$REAJUSTABLES	1.338.907	2.580.948
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		1.468.559	2.896.673

**c) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	458.950	7,5%	155.681	7,5%	-	-	-	-	614.631
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.438.579	7,5%	5.438.579
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	9.376.845	7,5%	9.376.845
Obligaciones por prepago	\$NO REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivo largo plazo		458.950		155.681		-		14.815.424		15.430.055

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-4A	\$REAJUSTABLES	2.603.353	7,5%	796.008	7,5%	-	-	-	-	3.399.361
Bonos BSECS-4B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.135.073	7,5%	5.135.073
Bonos BSECS-4C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	8.853.599	7,5%	8.853.599
Total pasivo largo plazo		2.603.353		796.008		-		13.988.672		17.388.033

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento	
						Contable	Contable		
						M\$	M\$		
						2021	2020		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	54.360	8.540	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	915.239	641.293	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Scotia Azul Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AAA fm / M1	14.991	22.282	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	15.008	22.258	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	14.926	22.219	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	14.943	22.231	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	4.775	11.464	Cumple	
Cuota Fondos mutuos	Itaú Chile Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	14.958	22.229	Cumple	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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 han activado los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores que buscan 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 han diseñado algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hayan tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguran 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-4**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda y rescate de láminas de securitización por M\$915.211. A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 4**

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

BSECS-4: En términos de liquidez, este patrimonio ha mostrado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus tenedores de títulos preferentes y con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 de la serie preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad natural de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. Adicionalmente, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan de una 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 la industria hipotecaria.

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 4

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1.100	328
Saldo Insoluto Total	24.348.784	4.873.730
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.652	19.879
Tasa de Originación	10,79%	10,54%
Plazo Transcurrido	14	225
Plazo Remanente	215	15
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	86,03%	31,29%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Mapsa Leasing Habitacional	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1100	328

Administrador Primario: Mapsa Leasing Habitacional  
 Administrador Maestro: Securitized 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-4A	29.442.153	2.030.920	950	176	264	36	6,00%
BSECS-4B (Subordinada)	1.797.521	5.359.925	290	290	264	36	6,00%
BSECS-4C (Subordinada)	3.099.174	9.241.250	500	500	264	36	6,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-4A	AA	AA	AA	AA+
BSECS-4B (Subordinada)	BBB	C	BBB	C
BSECS-4C (Subordinada)	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	7.115.580	6.756.044	6.410.362	6.287.914	5.662.036	5.641.519	5.351.716	5.034.980	4.633.978	4.386.168	4.240.538	4.103.895	3.877.748
1 cuota en mora	957.273	856.023	864.081	580.692	933.564	673.853	651.477	575.858	640.196	521.529	608.151	502.097	503.058
2 cuota en mora	643.481	528.843	696.818	575.858	494.287	433.853	451.209	495.155	380.176	365.734	252.397	335.517	332.386
3 cuota en mora	107.417	117.397	144.360	99.205	66.260	94.091	118.388	105.496	119.566	134.814	150.651	65.393	127.128
4 cuota en mora	60.713	25.661	91.116	108.471	58.141	21.880	5.114	26.746	37.221	51.539	15.496	-	19.432
5 cuota en mora	16.519	32.696	16.178	32.696	56.932	42.180	16.519	16.519	16.519	20.517	-	4.122	-
6 y mas cuotas en mora(1)	127.469	78.223	78.223	78.223	94.742	78.223	103.884	94.029	89.907	67.035	48.595	31.116	13.977
Activos en liquidación	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	28.191	28.191	28.191	28.191
TOTAL	9.028.452	8.394.888	8.301.138	7.763.059	7.365.962	6.985.600	6.698.307	6.348.782	5.917.563	5.547.336	5.315.827	5.042.139	4.873.730

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	78,81%	80,48%	77,22%	81,00%	76,87%	80,76%	79,90%	79,31%	78,31%	79,07%	79,77%	81,39%	79,56%
1 cuota en mora	10,60%	10,20%	10,41%	7,48%	12,67%	9,65%	9,73%	9,07%	10,82%	9,40%	11,44%	9,96%	10,32%
2 cuota en mora	7,13%	6,30%	8,39%	7,42%	6,71%	6,21%	6,74%	7,80%	6,42%	6,59%	4,75%	6,65%	6,82%
3 cuota en mora	1,19%	1,40%	1,74%	1,28%	0,90%	1,35%	1,77%	1,66%	2,02%	2,43%	2,83%	1,30%	2,61%
4 cuota en mora	0,67%	0,31%	1,10%	1,40%	0,79%	0,31%	0,08%	0,42%	0,63%	0,93%	0,29%	0,00%	0,40%
5 cuota en mora	0,18%	0,39%	0,19%	0,42%	0,77%	0,60%	0,25%	0,26%	0,28%	0,37%	0,00%	0,08%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,41%	0,93%	0,94%	1,01%	1,29%	1,12%	1,55%	1,48%	1,52%	1,21%	0,91%	0,62%	0,29%
Activos en liquidación	0,23%	0,25%	0,25%	0,27%	0,29%	0,30%	0,32%	0,33%	0,36%	0,51%	0,53%	0,56%	0,58%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	333	333	317	325	306	314	303	296	287	274	264	266	256
1 cuota en mora	45	42	42	30	48	35	38	32	35	29	39	33	35
2 cuota en mora	28	24	32	28	26	22	23	25	19	22	18	23	25
3 cuota en mora	5	5	6	4	4	7	7	6	8	9	9	5	8
4 cuota en mora	2	1	4	5	4	1	1	3	2	3	2	0	2
5 cuota en mora	1	2	1	2	2	2	1	1	1	1	0	1	0
6 y mas cuotas en mora(1)	7	4	4	4	5	4	5	5	4	3	2	2	2
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
TOTAL	421	411	406	398	395	385	378	368	356	341	334	330	328

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	79,10%	81,02%	78,08%	81,66%	77,47%	81,56%	80,16%	80,43%	80,62%	80,35%	79,04%	80,61%	78,05%
1 cuota en mora	10,69%	10,22%	10,34%	7,54%	12,15%	9,09%	10,05%	8,70%	9,83%	8,50%	11,68%	10,00%	10,67%
2 cuota en mora	6,65%	5,84%	7,88%	7,04%	6,58%	5,71%	6,08%	6,79%	5,34%	6,45%	5,39%	6,97%	7,62%
3 cuota en mora	1,19%	1,22%	1,48%	1,01%	1,01%	1,82%	1,85%	1,63%	2,25%	2,64%	2,69%	1,52%	2,44%
4 cuota en mora	0,48%	0,24%	0,99%	1,26%	1,01%	0,26%	0,26%	0,82%	0,56%	0,88%	0,60%	0,00%	0,61%
5 cuota en mora	0,24%	0,49%	0,25%	0,50%	0,51%	0,52%	0,26%	0,27%	0,28%	0,29%	0,00%	0,30%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,66%	0,97%	0,99%	1,01%	1,27%	1,04%	1,32%	1,36%	1,12%	0,88%	0,60%	0,61%	0,61%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%	0,28%	0,59%	0,60%	0,61%	0,61%
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 diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 21,19% y los contratos de 4 y más cuotas en mora en un 2,27%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2021, alcanzaron un 20,44% y un 0,69% respectivamente. Esta última cifra ha mejorado considerablemente posiblemente por los plazos residuales de los activos que motivan a los deudores morosos a ponerse al día.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales							-						
Prepagos Totales	65.052	176.095	93.781	115.599	-	101.064	32.882	45.186	68.709	54.050	55.661	17.386	-
Total Prepagos	65.052	176.095	93.781	115.599	-	101.064	32.882	45.186	68.709	54.050	55.661	17.386	-
Prepagos Acumulados	11.440.140	11.616.235	11.710.016	11.825.615	11.825.615	11.926.679	11.959.561	12.004.747	12.073.456	12.127.506	12.183.167	12.200.553	12.200.553

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%
Total Prepagos	0,27%	0,72%	0,39%	0,47%	0,00%	0,42%	0,14%	0,19%	0,28%	0,22%	0,23%	0,07%	0,00%
Prepagos Acumulados	46,98%	47,71%	48,09%	48,57%	48,57%	48,98%	49,12%	49,30%	49,59%	49,81%	50,04%	50,11%	50,11%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0
Total Prepagos	3	9	5	6	0	4	2	2	3	3	3	1	0
Prepagos Acumulados	458	467	472	478	478	482	484	486	489	492	495	496	496

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Total Prepagos	0,18%	0,36%	0,00%	0,18%	0,18%	0,27%	0,00%	0,45%	0,27%	0,36%	0,09%	0,18%	0,00%
Prepagos Acumulados	37,00%	37,36%	37,36%	37,55%	37,73%	38,00%	38,00%	38,45%	38,73%	39,09%	39,18%	39,36%	39,36%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	10,52%	10,99%	11,28%	11,04%	0,00%	10,08%	11,66%	10,85%	10,95%	10,69%	10,86%	11,40%	0,00%
Plazo Transcurrido	229	232	233	235	-	231	235	235	238	233	234	238	-
Plazo Remanente	11	8	7	5	-	9	5	5	2	7	6	2	-

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 46,98% % y a diciembre 2021 llegó a un 50,11% teniendo una variación al alza de un 3,12% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada y dependerá de los factores financieros y económicos que puedan incidir en esta variación.

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

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los prepagos recibidos se reservan para rescatar láminas en forma anticipada de acuerdo al 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	225.093	175.289	175.289	175.289	156.942	156.942	156.942	156.942	121.483	79.407	44.449	48.096	69.976
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	21.167	28.191	28.191	28.191	28.191
Activos Liquidados	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777	3.131.777

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,92%	0,72%	0,72%	0,72%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,50%	0,33%	0,18%	0,20%	0,29%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Activos Liquidados	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%	12,86%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	11	8	8	8	7	7	7	7	6	4	2	4	5
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
Activos Liquidados	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	1,00%	0,73%	0,73%	0,73%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,55%	0,36%	0,18%	0,36%	0,45%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Activos Liquidados	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%	12,27%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvían ciertas variables consideradas como parámetros de estructuración del patrimonio separado como precio de liquidación de los bienes recuperados, costos y tiempo.

Podemos apreciar que, a diciembre de 2020, los índices porcentuales de casos en procesos judiciales fueron de un 0,92% y a diciembre de 2021 fue de 0,29% en términos de saldo insoluto.

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

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,76%	10,71%	10,70%	10,69%	10,67%	10,67%	10,66%	10,64%	10,62%	10,59%	10,57%	10,54%	10,54%
Relación Deuda/Garantía	31,86%	29,04%	31,21%	31,25%	31,74%	31,63%	31,67%	31,34%	30,88%	31,29%	31,20%	31,22%	30,78%
Plazo Transcurrido	230	229	230	229	229	229	228	228	227	227	227	225	225
Plazo Remanente	10	11	10	11	11	11	12	12	12	13	13	15	15

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

La relación deuda garantía ha decrecido de 31,86% a diciembre de 2020 a un 30,78% a diciembre de 2021. Las variables que inciden en los valores de estos índices son principalmente el nivel de prepagos de la cartera, los saldos en las cuentas de AFV y el valor de las liquidaciones.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Tasa Pasivo Total	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Saldo Insoluto preferente	6.144.900	5.594.267	5.594.267	5.594.267	4.372.992	4.372.992	4.372.992	3.174.011	3.174.011	3.174.011	2.030.920	2.030.920	2.030.920
Saldo Insoluto Total	19.919.594	19.571.089	19.571.089	19.571.089	18.554.908	18.554.908	18.554.908	17.564.028	17.564.028	17.564.028	16.632.095	16.632.095	16.632.095
Valor Par Preferente	6.235.057	5.621.620	5.648.983	5.676.347	4.394.386	4.415.776	4.437.165	3.189.544	3.205.069	3.220.594	2.040.854	7.299.555	2.060.721
Valor Par Total	20.211.867	19.666.825	19.762.553	19.858.281	18.645.667	18.736.424	18.827.181	17.649.953	17.735.864	17.821.774	16.713.441	20.106.621	16.876.146

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76
Razón Tasas	1,79	1,79	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,77	1,76	1,76	1,76
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,47	1,50	1,48	1,39	1,68	1,60	1,53	2,00	1,86	1,75	2,62	2,48	2,40
Razón Activos/Pasivos Total	0,45	0,43	0,42	0,40	0,40	0,38	0,36	0,36	0,34	0,32	0,32	0,30	0,29
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,51	1,54	1,54	1,47	1,70	1,64	1,59	2,01	1,92	1,81	2,65	2,54	2,46
Razón Activos sin Mora/Pasivo	1,20	1,25	1,20	1,20	1,31	1,33	1,28	1,59	1,51	1,45	2,12	2,08	1,97

## **Comentarios**

Las variables de tasas se han mantenido estables en el último año. Las razones de activos sobre pasivos tienen un comportamiento acorde a lo estructurado durante el periodo diciembre 2020 y 2021. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas, situación que se ha mantenido en el tiempo sin variación. Dicha sobrecoletarización no ha sido afectada por los prepagos y terminaciones que ha debido soportar este patrimonio.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	47.566	54.663	35.680	40.671	36.171	39.158	34.051	32.049	31.402	21.659	26.756	26.041	23.594
Ingresos deudores moroso	26.111	31.481	27.107	32.279	30.779	26.562	21.221	20.445	20.091	15.714	34.359	28.714	16.554
Ingresos por prepago	71.727	175.110	93.010	115.384	-	100.859	13.738	45.146	68.324	21.959	49.173	54.791	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.352	14.728	1.109	39.858	413.390	426.278	300.207	43.146	1.541	20.669	5.881	7.000	9.408
Pago Ordinario de Capital	0	326.221	0	0	696.816	0	0	641.170	0	0	537.896	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	89.992	0	0	81.818	0	0	64.072	0	0	46.133	0	0
Prepagos Preferentes	0	223.331	0	0	520.423	0	0	556.005	0	0	594.353	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente y a diciembre de 2021 mantienen un comportamiento ordenado. El gasto podría variar de acuerdo a como se comporte en el tiempo de recuperación de viviendas. Esto implica que ha mayor control y eficiencia, menor gasto de cobranza. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, ventas de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

## **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-5)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-5 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		85.627	97.608
11.020	Valores negociables		74.160	78.888
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		121.465	312.165
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		125.391	312.165
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(3.926)	-
11.200	Otros activos circulantes		46.367	75.739
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>327.619</b>	<b>564.400</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		618.987	752.723
13.110	Activo securitizado largo plazo		618.987	752.723
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>618.987</b>	<b>752.723</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>946.606</b>	<b>1.317.123</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		3.126	3.157
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		5.810	3.231
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		24.542	13.659
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		2.373	2.190
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>38.247</b>	<b>24.359</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.645.843	1.865.491
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>1.645.843</b>	<b>1.865.491</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(572.727)	(496.124)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(572.727)	(496.124)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(164.757)	(76.603)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(737.484)</b>	<b>(572.727)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>946.606</b>	<b>1.317.123</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT.: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 341

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5  
(Cifras en miles de pesos)**

Para el ejercicio comprendido entre		01-01-2020	01-01-2020
<b>INGRESOS</b>		<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	50.792	97.859
35.120	Intereses por inversiones	241	213
35.130	Reajustes por activos securitizados	57.246	32.693
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	-	7.805
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>108.279</b>	<b>138.570</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(23.503)	(24.241)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.990)	(18.049)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.411)	(1.407)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.907)	(1.849)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.723)	(5.548)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(129.544)	(140.279)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(112.041)	(50.890)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(4.189)	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(11.800)	16.193
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(13.680)	(3.580)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(322.788)</b>	<b>(229.650)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	49.752	14.477
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(164.757)</b>	<b>(76.603)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-5**

Por escritura de fecha 9 de julio de 2003, modificada por escritura pública de 28 de agosto del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-5. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°341 de fecha 9 de septiembre de 2003. Adicionalmente, el 10 de marzo de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-5.

El Patrimonio termina el 1 de julio del 2027.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre 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	6,7	2,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 2 - Principales 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 \$ 30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas ante notario. La valuación de estos contratos es como sigue:

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$ (3.926) y M\$ - por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Ver Nota 7.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gastos de administración maestra por M\$ 3.126 (M\$ 3.157 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de Mutuos hipotecarios, 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 ello se tasa cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	341	25
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	13.448	1.207
Excedentes (Déficit) acumulado:	IPC	35.963	13.245
<b>Totales</b>		<b>49.752</b>	<b>14.477</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	74.160	78.888
<b>Total</b>		<b>74.160</b>	<b>78.888</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	30	12	5.345	2.760
4 o más	4	4	40.895	54.703
<b>Totales</b>	<b>34</b>	<b>16(a)</b>	<b>46.240</b>	<b>57.463</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 183 contratos de mutuos hipotecarios endosables, vigentes al 31 de diciembre de 2021 (188 al 31 de diciembre de 2020) valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-5, cuya tasa de originación fue de un 8,68 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,96 % anual.

El originador de los contratos es Penta Hipotecario Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 75 meses (78 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	119.527	299.238	590.037	721.554	709.564	1.020.792	8,68
Aj. Tasa valorización	5.864	12.927	28.950	31.169	34.814	44.096	7,96
Prov. Activos securitizadc	(3.926)	-	-	-	(3.926)	-	
<b>Totales</b>	<b>121.465</b>	<b>312.165</b>	<b>618.987</b>	<b>752.723</b>	<b>740.452</b>	<b>1.064.888</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-5 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Activos securitizados en mora	46.240	57.463
Otros	127	18.276
<b>Totales</b>	<b>46.367</b>	<b>75.739</b>

(a) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre 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)	27	55
Administración maestra (b)	3.099	3.102
Totales	3.126	3.157

(a) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo al Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF 100 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Banco Custodio	2.066	1.861
Facturas por pagar	-	-
Otros	307	329
Totales	2.373	2.190

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF341.200 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 3 series; la serie BSECS-5A1 por UF320.000 con 640 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-5B1 con UF6.000 con 30 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-5C1 con UF15.200 con 76 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaj.	Tasa interes	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente					pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
341-09-09-03	BSECS-5A	-		UF	7,5%	01-07-2027	Sem.	Sem.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
341-09-09-03	BSECS-5A1	9.363		UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	-	-	nacional
341-09-09-03	BSECS-5B1	18.077		UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	-	237.606	nacional
341-09-09-03	BSECS-5C1	45.795		UF	7,5%	01-07-2027	Trim	Trim	1.670.386	1.641.544	nacional
Obligaciones por prepago									(24.543)	(13.659)	nacional
Total largo plazo									1.645.843	1.865.491	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de mutuos hipotecarios, en relación a los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderado por un 9,03% anual y la de los bonos de 5,8% para la serie "A1" y 7,5% para las series "B1" y "C1". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(536.764)	-	(452.747)	-
Revalorización de excedentes	(35.963)	-	(12.224)	-
Déficit del ejercicio	-	(164.757)	-	(71.793)
Saldo final	(572.727)	(164.757)	(464.971)	(71.793)
Saldo actualizado	-	-	(496.124)	(76.603)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-5, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (10.872)	(1.070)
Banco Custodio	(a) (2.726)	(2.396)
Bienes recuperados	-	-
Otros gastos	(a) (82)	(114)
Totales	(13.680)	(3.580)

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	7.805
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	-	-
Totales	-	7.805

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos imputables al Patrimonio Separado BSECS-5**

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

		M\$	M\$
		2021	2020
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(10.680)	(11.807)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(12.823)	(12.434)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.723)	(5.548)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.907)	(1.849)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.411)	(1.407)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.990)	(18.049)
<b>Totales</b>		<b>(51.534)</b>	<b>(51.094)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Penta Hipotecario Administradora de Mutuos 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) Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	mensual	trimestral	devengado

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro 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 y C y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activo**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	85.627	97.608
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	74.160	78.888
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	125.391	312.165
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(3.926)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	46.367	75.739
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	618.987	752.723
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	202.228	252.235
	\$REAJUSTABLES	744.378	1.064.888
TOTAL ACTIVOS		946.606	1.317.123

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	3.126	3.157
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	5.810	3.231
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	24.542	13.659
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	2.373	2.190
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	26.915	15.849
	\$REAJUSTABLES	11.332	8.510
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>38.247</b>	<b>24.359</b>

**c) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.670.386	7,5%	1.670.386
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(24.543)		(24.543)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.645.843		1.645.843

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	Monto	prom.	
		M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	M\$	anual	
Bonos BSECS-5A1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-5B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	237.606	7,5%	237.606
Bonos BSECS-5C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.641.544	7,5%	1.641.544
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(13.659)		(13.659)
Total pasivo largo plazo		-	-	-	-	-	-	1.865.491		1.865.491

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1		Clasificación de riesgo 2		Valor Contablor Contable		Cumplimiento
		Clasificadora	Clasificación	Clasificadora	Clasificación	M\$ 2021	M\$ 2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	15.966	11.192	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	69.661	86.416	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	74.160	78.888	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

Sus administradores, no han sido objeto de sanción alguna durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrolló campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-5**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$69.632.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 5**

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

BSECS-5: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con los de la serie B subordinada, con sus distintos proveedores de servicios (administrador primario, administrador maestro, representante de 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 residual, spread entre tasa de rentabilidad de activos versus tasa de costo de bono subordinado) sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir en tiempo y forma las obligaciones asociadas a los Bonos C subordinados.

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 5

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	482	165
Saldo Insoluto Total	9.915.032	712.128
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	29.800	7.986
Tasa de Originación	9,03%	8,71%
Plazo Transcurrido	16	233
Plazo Remanente	240	75
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	67,65%	16,05%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Penta Hipotecario S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	482	165

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-5A	9.917.357	Terminado	640	Terminado	285	Terminado	5,80%
BSECS-5B (Subordinada)	185.950	Terminado	30	terminado	285	Terminado	7,50%
BSECS-5C (Subordinada)	471.074	1.640.442	76	72	285	66	7,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		ICR Chile	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-5A	AA	TERMINADO	AA	TERMINADO
BSECS-5B (Subordinada)	BBB	TERMINADO	BBB	TERMINADO
BSECS-5C (Subordinada)	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	948.967	986.250	896.281	872.634	862.314	813.936	793.791	786.415	757.841	743.492	718.141	691.023	596.002
1 cuota en mora	40.413	9.669	33.502	25.816	25.444	37.004	21.787	14.659	29.783	15.217	15.031	19.618	96.415
2 cuota en mora	4.308	-	4.959	16.921	3.316	12.025	25.754	-	-	4.587	5.826	4.463	3.905
3 cuota en mora	17.882	-	1.519	-	4.742	-	-	19.153	-	-	186	3.905	3.781
4 cuota en mora	-	-	-	1.364	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 cuota en mora	-	-	-	-	1.240	-	-	-	-	-	-	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	10.754	3.192	15.899	15.527	15.155	15.868	14.380	14.008	13.605	13.202	12.831	12.428	12.025
Activos en liquidación	2.842	2.842	2.842	2.842	2.842	13.703	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	#####	999.112	952.159	932.263	912.211	878.833	855.713	834.236	801.229	776.498	752.015	731.436	712.128

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	92,82%	98,71%	94,13%	93,60%	94,53%	92,62%	92,76%	94,27%	94,58%	95,75%	95,50%	94,47%	83,69%
1 cuota en mora	3,95%	0,97%	3,52%	2,77%	2,79%	4,21%	2,55%	1,76%	3,72%	1,96%	2,00%	2,68%	13,54%
2 cuota en mora	0,42%	0,00%	0,52%	1,82%	0,36%	1,37%	3,01%	0,00%	0,00%	0,59%	0,77%	0,61%	0,55%
3 cuota en mora	1,75%	0,00%	0,16%	0,00%	0,52%	0,00%	0,00%	2,30%	0,00%	0,00%	0,02%	0,53%	0,53%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,05%	0,32%	1,67%	1,67%	1,66%	1,81%	1,68%	1,68%	1,70%	1,70%	1,71%	1,70%	1,69%
Activos en liquidación	0,28%	0,28%	0,30%	0,30%	0,31%	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	172	182	169	169	169	166	164	165	161	156	157	148	131
1 cuota en mora	9	2	8	7	7	8	6	6	9	8	4	10	26
2 cuota en mora	1	0	1	2	1	2	4	0	0	2	2	3	3
3 cuota en mora	2	0	1	0	1	0	0	2	0	0	1	1	1
4 cuota en mora	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 cuota en mora	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
6 y mas cuotas en mora(1)	4	1	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	188	185	183	183	183	181	178	177	174	170	168	166	165

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	91,49%	98,38%	92,35%	92,35%	92,35%	91,71%	92,13%	93,22%	92,53%	91,76%	93,45%	89,16%	79,39%
1 cuota en mora	4,79%	1,08%	4,37%	3,83%	3,83%	4,42%	3,37%	3,39%	5,17%	4,71%	2,38%	6,02%	15,76%
2 cuota en mora	0,53%	0,00%	0,55%	1,09%	0,55%	1,10%	2,25%	0,00%	0,00%	1,18%	1,19%	1,81%	1,82%
3 cuota en mora	1,06%	0,00%	0,55%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	1,13%	0,00%	0,00%	0,60%	0,60%	0,61%
4 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	2,13%	0,54%	2,19%	2,19%	2,19%	2,76%	2,25%	2,26%	2,30%	2,35%	2,38%	2,41%	2,42%
Activos en liquidación	0,53%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%	1,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera a saldo insoluto fue de un 7,18 % y los casos con 4 o más cuotas en mora llegaron a un 1,05%. Estos mismos indicadores a diciembre de 2021, alcanzaban un 16,31% para la morosidad total y un 1,769% para los contratos con 4 o más cuotas en mora.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	-	2.975	26.808	-	-	2.355	2.913	1.612	13.048	5.021	5.145	1.271	-
Total Prepagos	-	2.975	26.808	-	-	2.355	2.913	1.612	13.048	5.021	5.145	1.271	-
Prepagos Acumulados	3.589.764	3.592.739	3.619.547	3.619.547	3.619.547	3.621.902	3.624.816	3.626.427	3.639.475	3.644.495	3.649.640	3.650.911	3.650.911

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,03%	0,27%	0,00%	0,00%	0,02%	0,03%	0,02%	0,13%	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,03%	0,27%	0,00%	0,00%	0,02%	0,03%	0,02%	0,13%	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%
Prepagos Acumulados	36,21%	36,24%	36,51%	36,51%	36,51%	36,53%	36,56%	36,58%	36,71%	36,76%	36,81%	36,82%	36,82%

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0	1	2	0	0	1	2	1	3	1	2	1	0
Total Prepagos	0	1	2	0	0	1	2	1	3	1	2	1	0
Prepagos Acumulados	207	208	210	210	210	211	213	214	217	218	220	221	221

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,00%	0,21%	0,41%	0,00%	0,00%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,21%	0,41%	0,00%	0,00%	0,21%	0,41%	0,21%	0,62%	0,21%	0,41%	0,21%	0,00%
Prepagos Acumulados	42,95%	43,15%	43,57%	43,57%	43,57%	43,78%	44,19%	44,40%	45,02%	45,23%	45,64%	45,85%	45,85%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	0,00%	8,38%	8,17%	0,00%	0,00%	9,30%	8,91%	9,30%	9,79%	11,10%	9,12%	8,10%	0,00%
Plazo Transcurrido	-	215	221	-	-	225	224	227	232	243	237	226	-
Plazo Remanente	-	25	75	-	-	15	16	13	45	57	47	14	-

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

Se puede ver que el nivel de prepagos en el último año ha sido relativamente bajo.

A diciembre de 2020 el porcentaje acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 36,21% , y en diciembre de 2021 llego a un 36,82%.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en contratos de emisión, pudiendo principalmente rescatar láminas o sustituir activos. Esta Securizadora ha optado por el rescate de láminas de la serie subordinada de mayor preferencia.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo con 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	13.343	13.084	12.824	12.561	12.297	12.025	11.763	20.536	11.222	10.948	10.673	10.395	10.116
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	2.842	2.842	2.842	2.842	2.842	13.703	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	727.205	727.205	727.205	727.205	727.205	727.205	740.907	740.907	740.907	740.907	740.907	740.907	740.907

### Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,12%	0,12%	0,12%	0,21%	0,11%	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,33%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0
Activos Liquidados	37	37	37	37	37	37	39	39	39	39	39	39	39

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,62%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,62%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%	0,41%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%	8,09%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se producen desviaciones en las variables consideradas como supuestos originales que determinan una clasificación como precio-costo, liquidación, tiempo de estado de morosidad entre otros.

A diciembre de 2020 el porcentaje de casos en proceso judicial en términos de saldo insoluto fue de un 0,13% y a diciembre de 2021 fue de un 0,10%. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	8,75%	8,75%	8,77%	8,76%	8,76%	8,76%	8,76%	8,76%	8,74%	8,72%	8,71%	8,71%	8,71%
Relación Deuda/Garantía	20,37%	20,17%	19,57%	19,16%	18,75%	18,23%	18,00%	17,61%	17,19%	17,00%	16,60%	16,35%	16,05%
Plazo Transcurrido	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	231	232	233
Plazo Remanente	75	75	74	74	74	73	73	74	74	74	74	75	75

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

La relación deuda garantía a diciembre de 2020 fue de un 20,37% y a diciembre de 2021 fue de un 16,05% teniendo una variación a la baja, en promedio de 4,32%.

Los otros índices como tasas de activos, plazo transcurrido y remanente responden a la naturaleza de la cartera.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Tasa Pasivo Total	6,27%	6,28%	6,28%	6,28%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Saldo Insoluto preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	1.759.130	1.791.225	1.791.225	1.791.225	1.648.107	1.648.107	1.648.107	1.633.425	1.633.425	1.633.425	1.640.442	1.640.442	1.640.442
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	1.877.557	1.802.092	1.812.985	1.823.879	1.746.560	1.757.118	1.767.675	1.710.890	1.721.232	1.731.574	1.650.431	1.660.408	1.670.384

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,50	1,50	1,50	1,50
Razón Tasas	1,40	1,39	1,40	1,39	1,39	1,39	1,39	1,39	1,38	1,38	1,38	1,38	1,38
Razón Activos/Pasivos	No Aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,58	0,56	0,53	0,52	0,55	0,53	0,52	0,51	0,49	0,48	0,46	0,45	0,43
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,59	0,57	0,55	0,54	0,55	0,53	0,53	0,52	0,51	0,50	0,47	0,46	0,45
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,55	0,56	0,52	0,51	0,52	0,50	0,50	0,49	0,48	0,48	0,45	0,44	0,38

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo. Cabe destacar que la serie preferente ya fue cancelada en su totalidad por lo que hay indicadores sobre las series preferentes no aplican.

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	23.933	23.593	21.652	23.850	22.261	22.451	23.326	22.337	20.496	21.603	20.386	21.292	20.883
Ingresos deudores morosos	1.772	3.100	1.842	2.248	1.858	2.008	2.058	1.931	2.749	2.622	2.305	3.321	1.520
Ingresos por prepago	-	3.058	27.342	-	-	2.417	2.995	1.653	13.487	5.143	-	6.521	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	176	9.047	0	7.294	28	3.550	3.094	7.433	2.061	789	1.827	166	14.100
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	86.155	0	0	87.609	0	0	67.026	0	0	90.271	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, las ventas de los bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

## **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-6)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-6 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 367

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible	303.795	347.435
11.020	Valores negociables	105.804	112.549
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	891.134	926.423
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	891.134	926.423
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	46.394	76.129
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.347.127</b>	<b>1.462.536</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	5.466.592	6.534.150
13.110	Activo securitizado largo plazo	5.466.592	6.534.150
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>5.466.592</b>	<b>6.534.150</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	10.122	10.638
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.520	4.522
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	121.284	109.995
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	5.103	38.049
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	508.339	601.446
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>651.764</b>	<b>766.772</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	12.675.050	13.219.612
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>12.675.050</b>	<b>13.219.612</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(5.989.698)	(5.544.001)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(5.989.698)	(5.544.001)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(523.397)	(445.697)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(6.513.095)</b>	<b>(5.989.698)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	451.645	501.921	
35.120	Intereses por inversiones	322	345	
35.130	Reajustes por activos securitizados	429.612	209.120	
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	1.365	-	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>882.944</b>	<b>711.386</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(51.506)	(54.270)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.026)	(21.806)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.370)	(1.406)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.852)	(1.848)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.559)	(5.545)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(799.114)	(826.546)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(844.886)	(366.862)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(28.554)	(28.947)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(57.858)	(2.569)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.812.725)</b>	<b>(1.309.799)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	406.384	152.716	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(523.397)</b>	<b>(445.697)</b>	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-6**

Por escritura de fecha 23 de enero de 2004, modificada por escritura pública de 13 de febrero del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 6. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°367 de fecha 23 de febrero de 2004. Adicionalmente, el 27 de agosto de 2004 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-6.

El Patrimonio termina el 01 de octubre del 2025.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 No 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33, al 31 de diciembre 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 10.122 (M\$ 10.638 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre 2021 y 2020, en el periodo que se informa, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de la explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el año anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

<b>Detalle</b>	<b>Indice de reajustabilidad</b>	<b>M\$ 2021</b>	<b>M\$ 2020</b>
Activos no monetarios	UF	1.017	429
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	29.257	6.535
Déficit acumulados	IPC	376.110	145.752
<b>Totales</b>		<b>406.384</b>	<b>152.716</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

<b>Institución</b>	<b>Moneda</b>	<b>Total M\$ 2021</b>	<b>Total M\$ 2020</b>
Fondos Mutuos Scotia Azul Corporativo	\$	-	-
Fondos Mutuos Zurich Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Bci Deposito Efectivo	\$	-	-
Fondos Mutuos Santander Money Market	\$	-	-
Fondos Mutuos Security Plus	\$	105.804	112.549
Fondos Mutuos Itau Select	\$	-	-
<b>Total</b>		<b>105.804</b>	<b>112.549</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre 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	82	92	26.089	25.793
4 o más	4	4	2.884	5.573
<b>Totales</b>	<b>86</b>	<b>96(a)</b>	<b>28.973</b>	<b>31.366</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 379 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigentes al 31 de diciembre de 2021 (420 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2g, que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-6, cuya tasa de originación fue de un 9,89% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,69% anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 13 meses (25 en 2020).

El detalle de los activos securitizados por el total de los contratos al 31 de diciembre 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	867.899	880.412	5.324.056	6.209.628	6.191.955	7.090.040	9,89
Aj. Tasa valorización	23.235	46.011	142.536	324.522	165.771	370.533	6,69
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>891.134</b>	<b>926.423</b>	<b>5.466.592</b>	<b>6.534.150</b>	<b>6.357.726</b>	<b>7.460.573</b>	

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-6 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-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Bienes recuperados por leasing (a)	16.409	16.423
Activos securitizados en mora (b)	28.973	31.366
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	1.012	28.340
<b>Totales</b>	<b>46.394</b>	<b>76.129</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 lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Administración primaria (a)	4.698	5.210
Administración maestra (b)	5.424	5.428
<b>Totales</b>	<b>10.122</b>	<b>10.638</b>

- (a) Inmobiliaria Mapsa S.A.: De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, la remuneración mensual del administrador es equivalente a UF0,2 por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

<b>Concepto</b>	<b>M\$</b> <b>2021</b>	<b>M\$</b> <b>2020</b>
Facturas por pagar	-	-
Seguro	5.103	9.374
Otros	-	28.675
<b>Totales</b>	<b>5.103</b>	<b>38.049</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de UF856.800 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-6A1 por UF321.500 con 643 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6AA1 por UF452.500 con 905 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-6B1 por UF31.000 con 155 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral y la serie BSECS-6C1 por UF51.800 con 259 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par M\$ 2021	M\$ 2020	Coloc.en Chile o en el extranjero
367-23-02-04	BSECS-6A1	10.403	UF	5,5%	01-04-2023	trim.	326.758	370.428	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	9.633	UF	5,9%	01-10-2025	trim.	302.865	341.013	nacional
Obligaciones por prepago							(121.284)	(109.995)	
<b>Total porción corto plazo</b>							<b>508.339</b>	<b>601.446</b>	
Bonos largo plazo									
367-23-02-04	BSECS-6A1	4.899	UF	5,5%	01-10-2025	Trim	153.869	503.462	nacional
367-23-02-04	BSECS-6AA1	156.850	UF	5,9%	01-10-2025	Trim	4.931.208	5.569.927	nacional
367-23-02-04	BSECS-6B1	90.301	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	2.841.658	2.675.507	nacional
367-23-02-04	BSECS-6C1	150.890	UF	6,3%	01-10-2025	Trim	4.748.315	4.470.716	nacional
<b>Total largo plazo</b>							<b>12.675.050</b>	<b>13.219.612</b>	

Los bonos serie B y C capitalizan sus intereses.

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 10,23% anual y la de los bonos de 5,5% y 5,9% para las series "A" y "AA" respectivamente, y 6,3% para las series "B" y "C". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021 M\$		2020 M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(5.613.588)	-	(5.059.276)	-
Revalorización de excedentes	(376.110)	-	(136.600)	-
Déficit del ejercicio	-	(523.397)	-	(417.711)
<b>Saldo final</b>	<b>(5.989.698)</b>	<b>(523.397)</b>	<b>(5.195.876)</b>	<b>(417.711)</b>
Saldo actualizado	-	-	(5.544.001)	(445.697)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre 2021 y 2020, de cargo del Patrimonio Separado BSECS-6, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	(1.541)	(959)
Seguros (a)	-	-
Bienes recuperados (b)	-	-
Otros gastos (a)	(56.317)	(1.610)
<b>Totales</b>	<b>(57.858)</b>	<b>(2.569)</b>

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

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	1.365	-
<b>Totales</b>	<b>1.365</b>	<b>-</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-6**

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

		M\$ 2021	M\$ 2020
<b>Gastos devengados</b>			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(29.705)	(32.523)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.559)	(5.545)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.852)	(1.848)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.370)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.026)	(21.806)
<b>Totales</b>		<b>(82.313)</b>	<b>(84.875)</b>

<b>Institución</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Oportunidad</b>	<b>Cálculo</b>
(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) Feller-Rate Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Fitch Chile Limitada	mensual	trimestral	devengado

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador primario está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, AA1, B1, y C1 y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

<b>RUBRO</b>	<b>MONEDA</b>	<b>M\$ 2021</b>	<b>M\$ 2020</b>
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	303.795	347.435
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	105.804	112.549
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	891.134	926.423
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	46.394	76.129
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	5.466.592	6.534.150
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	455.993	536.113
	\$REAJUSTABLES	6.357.726	7.460.573
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.813.719</b>	<b>7.996.686</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	10.122	10.638
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.520	4.522
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	121.284	109.995
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.103	38.049
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	508.339	601.446
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	126.387	148.044
	\$REAJUSTABLES	525.377	618.728
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>651.764</b>	<b>766.772</b>

**c) Pasivo 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-6A1	\$REAJUSTABLES	153.869	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	153.869
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	1.125.792	5,9%	3.805.416	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	4.931.208
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.841.658	6,3%	2.841.658
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.748.315	6,3%	4.748.315
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.279.661</b>		<b>3.805.416</b>				<b>7.589.973</b>		<b>12.675.050</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-6A1	\$REAJUSTABLES	503.462	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	-	5,5%	503.462
Bonos BSECS-6AA1	\$REAJUSTABLES	749.167	5,9%	4.820.759	5,9%	-	5,9%	-	5,9%	5.569.926
Bonos BSECS-6B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.675.507	6,3%	2.675.507
Bonos BSECS-6C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.470.717	6,3%	4.470.717
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.252.629</b>		<b>4.820.759</b>				<b>7.146.224</b>		<b>13.219.612</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, 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 clasificada en AAfm que inviertan en los valores de renta fija de corto plazo en instrumentos representativos de inversiones nacionales.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	29.534	14.302	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	274.261	333.133	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	105.804	112.549	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

**Nota 23 - Sanciones**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad Securitizadora, no ha recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

En 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 desarrolló 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-6**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$ 274.215.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 6**

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

BSECS-6: En términos de liquidez, este patrimonio ha observado un adecuado comportamiento pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente con las obligaciones hacia los inversionistas 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 más de 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 y la morosidad natural de la cartera hipotecaria nos hacen prever algún grado de falla en el pago de las obligaciones de los bonos subordinados. De hecho, esta falla está reflejada en los excedentes negativos acumulados por el patrimonio separado. Sin perjuicio de lo cual, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes ostentan una buena capacidad de pago del capital e intereses.

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.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 6

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	906	379
Saldo Insoluto Total	19.887.580	6.150.063
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	24.310	22.025
Tasa de Originacion	10,23%	9,89%
Plazo Transcurrido	18	225
Plazo Remanente	215	13
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	85,63%	31,13%

### 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	906	379

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

### 1.2 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-6A1	9.963.844	474.236	643	252	228	48	5,50%
BSECS-6AA1	14.023.762	5.159.598	905	344	258	48	5,90%
BSECS-6B1	960.744	2.798.585	155	155	258	48	6,30%
BSECS-6C1	1.605.372	4.676.344	259	259	258	48	6,30%

#### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Fitchratings	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-6A1	AA	AA	AA	AA
BSECS-6AA1	AA	A	AA	BBB
BSECS-6B1	BBB	C	BBB	C
BSECS-6C1	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	5.277.676	5.329.185	5.147.015	5.192.635	4.942.067	5.151.757	4.918.513	4.984.649	5.014.711	4.988.957	4.809.391	4.830.590	4.653.410
1 cuota en mora	954.763	831.911	977.263	857.448	945.186	747.149	1.011.725	731.808	758.585	708.378	853.636	614.256	735.279
2 cuota en mora	454.711	545.734	470.981	392.665	414.700	448.636	273.006	564.360	411.570	367.562	390.403	592.531	532.128
3 cuota en mora	259.928	164.969	239.473	169.742	220.599	137.975	148.636	77.324	152.510	132.707	139.184	78.254	171.229
4 cuota en mora	15.155	25.599	-	44.690	31.426	5.671	118.977	17.665	-	80.114	60.620	66.043	32.417
5 cuota en mora	-	-	-	-	20.950	20.950	-	46.550	-	-	-	15.899	25.599
6 y mas cuotas en mora(1)	64.618	64.618	64.618	64.618	51.384	27.056	-	-	-	-	-	-	-
Activos en liquidación	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314
<b>TOTAL</b>	<b>7.026.850</b>	<b>6.962.015</b>	<b>6.899.350</b>	<b>6.721.798</b>	<b>6.626.313</b>	<b>6.539.195</b>	<b>6.470.858</b>	<b>6.422.356</b>	<b>6.337.377</b>	<b>6.277.718</b>	<b>6.253.234</b>	<b>6.197.573</b>	<b>6.150.063</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	75,11%	76,55%	74,60%	77,25%	74,58%	78,78%	76,01%	77,61%	79,13%	79,47%	76,91%	77,94%	75,66%
1 cuota en mora	13,59%	11,95%	14,16%	12,76%	14,26%	11,43%	15,64%	11,39%	11,97%	11,28%	13,65%	9,91%	11,96%
2 cuota en mora	6,47%	7,84%	6,83%	5,84%	6,26%	6,86%	4,22%	8,79%	6,49%	5,86%	6,24%	9,56%	8,65%
3 cuota en mora	3,70%	2,37%	3,47%	2,53%	3,33%	2,11%	2,30%	1,20%	2,41%	2,11%	2,23%	1,26%	2,78%
4 cuota en mora	0,22%	0,37%	0,00%	0,66%	0,47%	0,09%	1,84%	0,28%	0,00%	1,28%	0,97%	1,07%	0,53%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	0,32%	0,00%	0,72%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,92%	0,93%	0,94%	0,96%	0,78%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	324	327	314	322	310	325	307	310	313	309	301	300	293
1 cuota en mora	56	49	59	49	55	40	58	44	42	41	45	34	42
2 cuota en mora	26	29	26	22	25	26	15	28	24	21	26	37	29
3 cuota en mora	10	9	13	8	11	7	8	7	9	9	7	6	11
4 cuota en mora	1	1	0	4	2	1	7	1	0	4	4	2	3
5 cuota en mora	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0	0	1	1
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Activos en liquidación	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>420</b>	<b>418</b>	<b>415</b>	<b>408</b>	<b>406</b>	<b>401</b>	<b>395</b>	<b>392</b>	<b>388</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>380</b>	<b>379</b>

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	77,14%	78,23%	75,66%	78,92%	76,35%	81,05%	77,72%	79,08%	80,67%	80,47%	78,59%	78,95%	77,31%
1 cuota en mora	13,33%	11,72%	14,22%	12,01%	13,55%	9,98%	14,68%	11,22%	10,82%	10,68%	11,75%	8,95%	11,08%
2 cuota en mora	6,19%	6,94%	6,27%	5,39%	6,16%	6,48%	3,80%	7,14%	6,19%	5,47%	6,79%	9,74%	7,65%
3 cuota en mora	2,38%	2,15%	3,13%	1,96%	2,71%	1,75%	2,03%	1,79%	2,32%	2,34%	1,83%	1,58%	2,90%
4 cuota en mora	0,24%	0,24%	0,00%	0,98%	0,49%	0,25%	1,77%	0,26%	0,00%	1,04%	1,04%	0,53%	0,79%
5 cuota en mora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,25%	0,00%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,71%	0,72%	0,72%	0,74%	0,49%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos en liquidación	0,24%	0,24%	0,24%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
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 diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera, en términos de saldo insoluto, fue un 24,89% respecto de la cartera vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegaron a 1,14%. Estos índices al cierre de diciembre de 2021 están en 24,34% y 0,94% respectivamente.

La variación del indicador de morosidad total se puede explicar principalmente por las variables (características) asociadas a la cartera, al empleo e inflación. Se han reforzado los controles de seguimiento de los activos morosos a nivel de administrador maestro y primario, aplicando este último el artículo 37 de la ley de leasing habitacional, que permite imputar morosidad a la cuenta de ahorro de la AFV en los casos que amerite, así como también, realizar esfuerzos para mejorar la mora de la cartera securitizada.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	19.122	39.050	42.242	152.851	47.076	99.917	47.417	6.849	48.533	39.452	4.308	35.486	27.676
Total Prepagos	19.122	39.050	42.242	152.851	47.076	99.917	47.417	6.849	48.533	39.452	4.308	35.486	27.676
Prepagos Acumulados	6.138.618	6.177.667	6.219.909	6.372.760	6.419.837	6.519.754	6.567.171	6.574.021	6.622.554	6.662.006	6.666.314	6.701.800	6.729.475

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%	0,03%	0,24%	0,20%	0,02%	0,18%	0,14%
Total Prepagos	0,10%	0,20%	0,21%	0,77%	0,24%	0,50%	0,24%	0,03%	0,24%	0,20%	0,02%	0,18%	0,14%
Prepagos Acumulados	30,87%	31,06%	31,28%	32,04%	32,28%	32,78%	33,02%	33,06%	33,30%	33,50%	33,52%	33,70%	33,84%

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	3	1	3	6	2	4	6	1	3	4	1	3	1
Total Prepagos	3	1	3	6	2	4	6	1	3	4	1	3	1
Prepagos Acumulados	292	293	296	302	304	308	314	315	318	322	323	326	327

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

Prepago	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%	0,11%	0,33%	0,44%	0,11%	0,33%	0,11%
Total Prepagos	0,33%	0,11%	0,33%	0,66%	0,22%	0,44%	0,66%	0,11%	0,33%	0,44%	0,11%	0,33%	0,11%
Prepagos Acumulados	32,23%	32,34%	32,67%	33,33%	33,55%	34,00%	34,66%	34,77%	35,10%	35,54%	35,65%	35,98%	36,09%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa de Originacion	11,38%	9,00%	10,25%	9,47%	9,12%	9,96%	11,05%	10,48%	9,98%	10,46%	11,63%	9,89%	9,40%
Plazo Transcurrido	206	212	214	217	218	220	216	220	223	221	215	221	222
Plazo Remanente	32	26	24	21	20	18	22	18	15	17	23	17	16

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual acumulado a saldo insoluto de prepago fue de un 30,87% y a diciembre de 2021 fue de un 33,84% obteniendo un alza de 2,97% en niveles de prepago. Lo anterior está en línea con lo originalmente establecido para el nivel de clasificación actual.

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**

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

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

No se han producido sustituciones en este periodo

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

No se han producido sustituciones en este periodo

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

No han ocurrido sustituciones durante el periodo de análisis y aquellos fondos productos de prepagos se reservan para rescatar láminas de acuerdo al 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	149.741	118.654	118.521	103.088	102.514	60.455	55.785	55.785	55.785	55.785	55.785	102.089	127.186
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314	22.314
Activos Liquidados	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644	2.986.644

#### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,75%	0,60%	0,60%	0,52%	0,52%	0,30%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%	0,51%	0,64%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%	15,02%

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	9	8	8	7	7	4	3	3	3	3	3	5	7
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Activos Liquidados	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,99%	0,88%	0,88%	0,77%	0,77%	0,44%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,55%	0,77%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Activos Liquidados	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%	15,01%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado, en relación con si ciertas variables consideradas como supuestos originales de estructuración, tuviesen algún grado de desvío y pudiera afectar al patrimonio separado (tiempo de morosidad, costo-precio, etc.).

A diciembre de 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron un 0,75% y a diciembre 2021 fue de un 0,64% respecto al saldo insoluto de la cartera.

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

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,95%	9,95%	9,94%	9,95%	9,95%	9,94%	9,93%	9,92%	9,92%	9,91%	9,90%	9,90%	9,89%
Relación Deuda/Garantía	32,10%	31,69%	31,91%	31,35%	31,73%	31,67%	31,78%	31,50%	31,07%	31,52%	31,49%	31,49%	31,13%
Plazo Transcurrido	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225
Plazo Remanente	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13

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

La relación deuda garantía está en 32,10% a diciembre de 2020 y el mismo indicador a diciembre 2021 llega a un 31,13%. El plazo remanente mantiene una tendencia normal a la baja y el plazo transcurrido mantiene su tendencia normal al alza.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Tasa Pasivo Total	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Saldo Insoluto preferente	6.683.442	6.446.242	6.446.242	6.446.242	6.194.086	6.194.086	6.194.086	5.829.166	5.829.166	5.829.166	5.633.850	5.633.850	5.633.850
Saldo Insoluto Total	13.715.383	13.586.411	13.586.411	13.586.411	13.444.149	13.444.149	13.444.149	13.190.816	13.190.816	13.190.816	13.108.803	13.108.803	13.108.803
Valor Par Preferente	6.779.076	6.477.023	6.507.794	6.538.566	6.223.661	6.253.250	6.282.840	5.293.977	5.319.327	5.344.677	5.660.789	8.113.595	5.714.700
Valor Par Total	13.919.238	13.653.841	13.721.244	13.788.647	13.510.909	13.577.694	13.644.479	13.256.464	13.322.100	13.387.735	13.174.067	14.432.502	13.304.675

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,71	1,71	1,71
Razón Tasas	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,67
Razon Activos/Pasivos Preferentes	1,05	1,08	1,07	1,04	1,07	1,06	1,04	1,10	1,09	1,08	1,11	1,10	1,09
Razón Activos/Pasivos Total	0,51	0,51	0,51	0,49	0,49	0,49	0,48	0,49	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,12	1,09	1,08	1,08	1,10	1,10	1,10	1,11	1,11	1,10	1,12	1,12	1,11
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,86	0,83	0,81	0,84	0,83	0,88	0,85	0,86	0,88	0,88	0,86	0,87	0,85

Las variables de tasas y razones de activos sobre pasivos se han mantenido estables en el tiempo con una leve tendencia a la baja en el último año.

La razón de activos sin mora sobre pasivos se ha movido desde 0,86 en diciembre de 2020, llegando a 0,85 diciembre de 2021.

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	44.806	51.285	42.226	44.681	44.363	47.039	43.605	44.030	43.468	36.277	40.877	40.843	40.466
Ingresos deudores morosos	27.209	33.950	22.402	32.395	28.574	33.001	22.601	28.867	24.779	22.308	32.702	32.273	25.612
Ingresos por prepago	19.362	38.968	42.137	134.619	29.383	57.704	47.702	6.859	64.570	39.338	15.988	39.962	27.613

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	2.445	13.259	1.127	37.780	8.885	13.713	11.387	41.851	643	9.626	6.679	17.298	11.529
Pago Ordinario de Capital	0	85.132	0	0	84.327	0	0	83.445	0	0	80.147	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	95.458	0	0	92.010	0	0	88.635	0	0	82.811	0	0
Prepagos Preferentes	0	151.602	0	0	166.884	0	0	280.925	0	0	113.317	0	0
Prepagos Subordinados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar, la venta de bienes recuperados y el nivel de mora del patrimonio.

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

	Trimestres -4	Trimestre -3	Trimestre -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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-7)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-7 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**  
(Cifras en miles de pesos)

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		366.851	401.300
11.020	Valores negociables		-	-
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		311.947	354.234
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		311.947	354.234
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado		-	-
11.200	Otros activos circulantes		73.837	67.831
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>752.635</b>	<b>823.365</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		1.413.751	2.364.701
13.110	Activo securitizado largo plazo		1.413.751	2.364.701
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>1.413.751</b>	<b>2.364.701</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.166.386</b>	<b>3.188.066</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		9.414	9.932
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		8.135	9.046
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		84.666	94.548
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		5.529	33.572
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		-	-
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>110.140</b>	<b>149.220</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		1.871.683	2.771.872
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>1.871.683</b>	<b>2.771.872</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		266.973	298.731
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		266.973	298.731
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(82.410)	(31.758)
23.300	Retiros de excedentes		-	-
23.400	Aportes adicionales		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>184.563</b>	<b>266.973</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2.166.386</b>	<b>3.188.065</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos Estados financieros

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 420

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	143.925	209.056	
35.120	Intereses por inversiones	-	-	
35.130	Reajustes por activos securitizados	141.283	86.150	
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	294	3.304	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>285.502</b>	<b>298.510</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(49.474)	(50.123)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(22.518)	(20.903)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.411)	(1.407)	
35.225	Remuneración banco pagador	(474)	(1.849)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(7.155)	(5.548)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(102.371)	(142.046)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(141.862)	(84.221)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(3.251)	(13.661)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(27.030)	(3.015)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(355.546)</b>	<b>(322.773)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(12.366)	(7.495)	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(82.410)</b>	<b>(31.758)</b>	

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS - 7**

Por escritura de fecha 17 de mayo de 2005, modificada por escritura pública de 13 de junio del mismo año y complementada por escritura de 28 de junio de 2005, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS - 7. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°420 de fecha 23 de junio de 2005. Adicionalmente, el 30 de noviembre de 2005 se adicionó el registro correspondiente al Certificado de Aporte del Entero al Patrimonio Separado BSECS-7.

El Patrimonio termina el 1 de octubre del 2024.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Periodos contables**

Los presentes Estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los Estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos periodos. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentajes de actualización:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

En este rubro se presentan depósitos a plazo valorizados de acuerdo con su monto inicial de inversión más los intereses y reajustes devengados, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad no ha constituido provisión por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021, ni por el periodo 2020. Ver Nota 6.

**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 -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 9.414 (M\$ 9.932 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 8).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes Estados financieros en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	4.398	480
Beneficios (Déficit) acumulados	IPC	(16.764)	(7.975)
Totales		(12.366)	(7.495)

**Nota 5 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	53	53	17.835	20.731
4 o más	3	7	9.550	21.207
Totales	56	60(a)	27.385	41.938

a) Se encuentra registrado en el rubro otros activos circulantes. (Ver Nota 7).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados**

Los 346 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (393 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-7, tuvieron una tasa de originación del 11,68 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 6,88 % anual.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A., y el plazo remanente promedio de éstos es 28 meses (40 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	297.484	331.567	1.348.201	2.213.381	1.645.685	2.544.948	11,68
Aj. Tasa valorización	14.463	22.667	65.550	151.320	80.013	173.987	6,88
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>311.947</b>	<b>354.234</b>	<b>1.413.751</b>	<b>2.364.701</b>	<b>1.725.698</b>	<b>2.718.935</b>	

Al cierre de los Estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-7 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 7 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	17.628	-
Activos securitizados en mora (b)	27.385	41.938
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	28.824	25.893
<b>Totales</b>	<b>73.837</b>	<b>67.831</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 lo descrito en Nota 2m).
- b) Ver detalle en Nota 5.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	3.991	4.504
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	9.414	9.932

- (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., en su calidad de administrador maestro equivale a UF175 trimestrales.

**Nota 9 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	4.958	9.232
Otros	571	24.340
Totales	5.529	33.572

**Nota 10 - 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 UF683.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 5 series; la serie BSECS-7A por UF507.000 con 1.014 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7B por UF91.000 con 182 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7C por UF 32.000 con 160 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-7D por UF 28.000 con 140 títulos de UF 200 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-7E por UF25.000 con 125 títulos de UF200 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de reaaj.	Tasa de interes	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero	
		Nominal Vigente						M\$ 2021	M\$ 2020		
420-23-06-05	BSECS-7A	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-		UF	4,5%	01-10-2024	trim.	trim.	-	-	nacional
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	-	
Bonos largo plazo											
420-23-06-05	BSECS-7A	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7B	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7C	-		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	-	-	nacional
420-23-06-05	BSECS-7D	10.750		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	336.848	1.315.323	nacional
420-23-06-05	BSECS-7E	51.684		UF	4,5%	01-10-2024	Trim	Trim	1.619.501	1.551.097	nacional
Obligaciones por prepago									(84.666)	(94.548)	
Total largo plazo									1.871.683	2.771.872	

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

**Nota 11 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 11,49% anual y la de los bonos de 4,5% para las series "A", "B", "C", "D" y "E". 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Cambios en los Excedentes**

Al 31 de diciembre 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	250.209	-	272.613	-
Revalorización de excedentes	16.764	-	7.360	-
Déficit del ejercicio	-	(82.410)	-	(29.764)
Saldo final	266.973	(82.410)	279.973	(29.764)
Saldo actualizado	-	-	298.731	(31.758)

**Nota 13 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-7, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.282)	(1.120)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (25.748)	(1.895)
Totales	(27.030)	(3.015)

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

**Nota 14 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	294	3.304
Totales	294	3.304

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS - 7**

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

		M\$	M\$
		2021	2020
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(27.033)	(28.364)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(22.441)	(21.759)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(7.155)	(5.548)
Remuneración banco pagador	(4)	(474)	(1.849)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.411)	(1.407)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(22.518)	(20.903)
<b>Totales</b>		<b>(81.032)</b>	<b>(79.830)</b>

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) Feller-Rate Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	anual	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo Limitada	mensual	mensual	devengado

**Nota 16 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

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

**Nota 17 - 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 y E y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 19 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	366.851	401.300
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	-	-
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	311.947	354.234
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	73.837	67.831
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	1.413.751	2.364.701
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	440.688	469.131
	\$REAJUSTABLES	1.725.698	2.718.935
TOTAL ACTIVOS		2.166.386	3.188.066

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 20 - Moneda Nacional y Extranjera (continuación)**

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$ 2021	M\$ 2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	9.414	9.932
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	8.135	9.046
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	84.666	94.548
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	5.529	33.572
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	90.195	128.120
	\$REAJUSTABLES	19.945	21.100
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES		110.140	149.220

**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-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		336.848	4,5%	336.848
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.619.501	4,5%	1.619.501
Obligaciones por prepago		-		-		-		(84.666)		(84.666)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		1.871.683		1.871.683

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-7A	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7B	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7C	\$REAJUSTABLES	-		-		-		-		-
Bonos BSECS-7D	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.315.323	4,5%	1.315.323
Bonos BSECS-7E	\$REAJUSTABLES	-		-		-		1.551.097	4,5%	1.551.097
Obligaciones por prepago		-		-		-		(94.548)		(94.548)
Total pasivo largo plazo		-		-		-		2.771.872		2.771.872

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 21 - 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.

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	94.609	115.902	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	272.242	285.398	Cumple

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

**Nota 22 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad Securitizadora, no se han recibido sanciones de ningún tipo.

**Nota 23 - Medio Ambiente**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 24 - 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 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 25 – Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS -7**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 26 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$272.209.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos Estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 7**

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

BSECS-7: 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 bonos preferentes 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. A esta fecha la serie BSECS7A, BSECS7B y la serie BSECS7C se han pagado completamente. 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 del bono subordinado serie E. En todo caso, un nivel acotado de falla está en perfecta consonancia con el comportamiento esperado de los activos del patrimonio.

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 7

#### II.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	783	322
Saldo Insoluto Total	15.721.986	1.635.797
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	23.220	5.603
Tasa de Originación	11,49%	11,46%
Plazo Transcurrido	9	210
Plazo Remanente	223	28
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	84,16%	21,60%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Número de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	783	322

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

	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-7A	15.712.812	Terminado	1014	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7B	2.820.248	Terminado	182	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7C	991.736	Terminado	160	Terminado	234	Terminado	4,50%
BSECS-7D	867.769	333.161	140	26	234	36	4,50%
BSECS-7E	774.794	1.601.777	125	125	234	36	4,50%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	Feller Rate		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-7A	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7B	AAA	Terminado	AAA	Terminado
BSECS-7C	AA	Terminado	AA-	Terminado
BSECS-7D	A	AAA	BBB	AAA
BSECS-7E	C	C	C	B

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	2.081.932	2.027.697	1.864.060	1.862.139	1.799.628	1.810.537	1.658.089	1.608.595	1.594.308	1.527.552	1.456.085	1.378.203	1.328.213
1 cuota en mora	136.023	196.612	250.785	178.419	164.814	170.826	237.118	189.019	180.620	172.035	165.155	163.295	162.645
2 cuota en mora	207.924	115.878	154.525	138.719	136.426	97.314	110.888	134.907	68.802	68.492	95.269	119.318	86.715
3 cuota en mora	48.006	53.275	65.207	70.010	79.928	50.486	39.236	32.293	65.486	51.415	44.876	39.576	38.554
4 cuota en mora	5.857	7.717	-	-	13.512	5.919	25.506	6.353	5.981	14.101	6.291	-	7.903
5 cuota en mora	-	5.764	5.671	13.264	-	-	5.795	8.399	6.229	5.857	13.791	-	-
6 y mas cuotas en mora(1)	47.975	30.341	29.721	21.353	26.281	20.331	19.804	24.948	24.298	18.223	23.399	24.762	11.746
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.543
<b>TOTAL</b>	<b>2.527.717</b>	<b>2.437.283</b>	<b>2.369.969</b>	<b>2.283.905</b>	<b>2.220.589</b>	<b>2.155.414</b>	<b>2.096.436</b>	<b>2.004.515</b>	<b>1.945.723</b>	<b>1.857.676</b>	<b>1.804.866</b>	<b>1.725.155</b>	<b>1.635.775</b>

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%
1 cuota en mora	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%
2 cuota en mora	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%
3 cuota en mora	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%
4 cuota en mora	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(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	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	82,36%	83,19%	78,65%	81,53%	81,04%	84,00%	79,09%	80,25%	81,94%	82,23%	80,68%	79,89%	81,20%
1 cuota en mora	5,38%	8,07%	10,58%	7,81%	7,42%	7,93%	11,31%	9,43%	9,28%	9,26%	9,15%	9,47%	9,94%
2 cuota en mora	8,23%	4,75%	6,52%	6,07%	6,14%	4,51%	5,29%	6,73%	3,54%	3,69%	5,28%	6,92%	5,30%
3 cuota en mora	1,90%	2,19%	2,75%	3,07%	3,60%	2,34%	1,87%	1,61%	3,37%	2,77%	2,49%	2,29%	2,36%
4 cuota en mora	0,23%	0,32%	0,00%	0,00%	0,61%	0,27%	1,22%	0,32%	0,31%	0,76%	0,35%	0,00%	0,48%
5 cuota en mora	0,00%	0,24%	0,24%	0,58%	0,00%	0,00%	0,28%	0,42%	0,32%	0,32%	0,76%	0,00%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,90%	1,24%	1,25%	0,93%	1,18%	0,94%	0,94%	1,24%	1,25%	0,98%	1,30%	1,44%	0,72%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

## Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	83,47%	84,40%	80,11%	82,91%	82,23%	85,01%	80,06%	81,42%	83,14%	83,13%	81,93%	81,10%	82,61%
1 cuota en mora	5,79%	8,08%	10,64%	7,69%	7,45%	7,78%	11,56%	9,44%	9,17%	9,34%	9,34%	9,45%	9,94%
2 cuotas en mora	7,16%	4,18%	5,60%	5,41%	5,44%	4,03%	4,62%	5,90%	2,96%	3,01%	4,52%	6,10%	4,35%
3 cuotas en mora	1,65%	1,67%	2,24%	2,56%	3,15%	2,02%	1,73%	1,47%	2,96%	2,71%	2,11%	2,13%	2,17%
4 cuotas en mora	0,28%	0,28%	0,00%	0,00%	0,57%	0,29%	0,87%	0,29%	0,30%	0,60%	0,30%	0,00%	0,31%
5 cuotas en mora	0,00%	0,28%	0,28%	0,57%	0,00%	0,00%	0,29%	0,29%	0,30%	0,30%	0,60%	0,00%	0,00%
6 y más cuotas en mora(1)	1,65%	1,11%	1,12%	0,85%	1,15%	0,86%	0,87%	1,18%	1,18%	0,90%	1,20%	1,22%	0,62%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,31%
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 diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera, a saldo insoluto asciende a un 17,64% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,13%. Los mismos indicadores al cierre de diciembre de 2021 son 18,80% y 1,02% respectivamente.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	36.198	37.283	14.535	25.165	12.986	16.798	4.928	31.767	12.614	34.804	-	26.467	29.938
Total Prepagos	36.198	37.283	14.535	25.165	12.986	16.798	4.928	31.767	12.614	34.804	-	26.467	29.938
Prepagos Acumulados	3.630.482	3.667.765	3.682.300	3.707.465	3.720.451	3.737.248	3.742.176	3.773.942	3.786.556	3.821.360	3.821.360	3.847.827	3.877.765

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%
Total Prepagos	0,23%	0,24%	0,09%	0,16%	0,08%	0,11%	0,03%	0,20%	0,08%	0,22%	0,00%	0,17%	0,19%
Prepagos Acumulados	23,09%	23,33%	23,42%	23,58%	23,66%	23,77%	23,80%	24,00%	24,08%	24,31%	24,31%	24,47%	24,66%

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

Prepago	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5
Total Prepagos	5	4	2	5	2	3	1	6	2	6	0	4	5
Prepagos Acumulados	244	248	250	255	257	260	261	267	269	275	275	279	284

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales													
Prepagos Totales	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%
Total Prepagos	0,64%	0,51%	0,26%	0,64%	0,26%	0,38%	0,13%	0,77%	0,26%	0,77%	0,00%	0,51%	0,64%
Prepagos Acumulados	31,16%	31,67%	31,93%	32,57%	32,82%	33,21%	33,33%	34,10%	34,36%	35,12%	35,12%	35,63%	36,27%

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originacion	11,29%	10,73%	11,53%	11,73%	12,00%	11,85%	11,79%	11,74%	11,59%	11,58%	0,00%	10,80%	11,16%
Plazo Transcurrido	197	199	198	202	203	200	209	204	207	206	-	210	209
Plazo Remanente	41	39	40	36	35	38	29	34	31	32	-	28	29

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

A diciembre de 2020 el índice porcentual de prepago acumulado en términos de saldo insoluto fue de un 23,09% y el de diciembre 2021 un 24,66% teniendo una variación al alza de un 1,% respecto de la cartera inicial, alza que hasta el momento ha sido moderada respecto al trimestre anterior.

El uso de los montos acumulados en el patrimonio separado está regulado contractualmente en el contrato 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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### I.5.3 Características de Activos sustitutos

No se han producido sustituciones durante este periodo.

#### I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada

No se han producido sustituciones durante este periodo y los fondos recibidos por prepagos de activos se han reservado para rescatar láminas 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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	104.284	84.526	75.559	66.400	57.015	55.658	48.697	47.513	28.283	18.223	10.816	34.549	21.274
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.543
Activos Liquidados	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989	2.298.989

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	0,66%	0,54%	0,48%	0,42%	0,36%	0,35%	0,31%	0,30%	0,18%	0,12%	0,07%	0,22%	0,14%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%
Activos Liquidados	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%	14,62%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	12	10	9	8	7	7	6	6	5	3	2	6	4
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Activos Liquidados	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	1,53%	1,28%	1,15%	1,02%	0,89%	0,89%	0,77%	0,77%	0,64%	0,38%	0,26%	0,77%	0,51%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%
Activos Liquidados	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%	16,48%

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

El incumplimiento puede generar una distorsión en la situación financiera del patrimonio separado si se desvía el comportamiento de las variables como precio, costo o tiempo de incumplimiento respecto a los supuestos originales de estructuración.

A diciembre de 2020 el indicador muestra un 1,53% de casos en proceso judicial, y en diciembre de 2021 fue de un 0,51% respecto a la cartera vigente.

La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro en el bien recuperado.

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	11,44%	11,45%	11,45%	11,45%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,44%	11,43%	11,44%	11,45%	11,46%
Relación Deuda/Garantía	26,95%	26,39%	25,79%	25,22%	24,64%	24,04%	23,44%	22,82%	22,23%	21,60%	20,99%	20,39%	19,74%
Plazo Transcurrido	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
Plazo Remanente	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28

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

La relación deuda garantía ha variado de 26,95% en diciembre de 2020 a 19,74 % en diciembre de 2021, baja normal de acuerdo con la estructura de la cartera.

En relación con los índices de tasas de activos, plazo transcurrido y plazo remanente, estos se comportan también de manera normal con respecto a la cartera.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	2.832.645	2.578.823	2.578.823	2.578.823	2.331.571	2.331.571	2.331.571	2.116.581	2.116.581	2.116.581	1.934.938	1.934.938	1.934.938
Valor Par Preferente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	2.863.988	2.588.334	2.597.846	2.607.357	2.340.170	2.348.770	2.357.369	2.124.387	2.132.194	2.140.001	1.942.075	1.949.212	1.956.349

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55
Razón Tasas	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,55
Razon Activos/Pasivos Preferentes	No aplica												
Razón Activos/Pasivos Total	0,89	0,95	0,92	0,89	0,95	0,92	0,90	0,95	0,92	0,88	0,93	0,89	0,85
Razón Activos/Pasivos Ajustado	1,03	0,97	0,95	0,92	0,97	0,95	0,93	0,96	0,94	0,91	0,95	0,92	0,89
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,88	0,81	0,75	0,76	0,79	0,80	0,74	0,77	0,77	0,75	0,77	0,74	0,73

Las variables de tasas tienden a ir por la misma línea. Los activos sobre pasivos preferentes y a no aplican a causa de que se pagó por completo las series preferentes.

En la razón de activos sin mora sobre pasivos, consideramos el pasivo vigente, terminando esta razón a diciembre de 2021 en 0,73.-

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

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	54.330	58.285	51.935	54.532	54.739	55.996	49.817	52.940	54.748	51.710	48.405	50.748	47.773
Ingresos deudores morosos	22.200	25.006	17.470	19.298	16.230	21.295	13.080	19.154	16.872	13.225	16.057	18.054	19.066
Ingresos por prepago	36.451	37.330	14.466	25.197	6.043	12.172	4.928	31.743	5.869	23.022	12.500	26.327	23.915

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	9.162	2.948	18.740	2.923	34.110	852	22.136	6.106	12.672	10.252	6.854	6.436	8.483
Pago Ordinario de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Preferentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	2.992	0	0	250	0	0	1.220	0	0	918	0	0

### **I.10.3 Análisis**

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

Los ingresos del patrimonio han sufrido variaciones principalmente por el grado de prepagos que ha debido soportar y el nivel de mora del patrimonio. También se puede observar un aumento en los ingresos de deudores morosos, confirmando lo antes mencionado de que existe una alta mora friccional.

## **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-9)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-9 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		953.243	1.132.382
11.020	Valores negociables		157.807	167.866
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		2.477.374	2.644.277
11.110	Activo securitizado (corto plazo )		2.799.521	3.030.057
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(322.147)	(385.780)
11.200	Otros activos circulantes		1.049.246	946.885
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.637.670</b>	<b>4.891.410</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		10.818.640	13.594.471
13.110	Activo securitizado largo plazo		10.818.640	13.594.471
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		56.849	68.055
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(100.613)	(122.328)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>10.774.876</b>	<b>13.540.198</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>15.412.546</b>	<b>18.431.608</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Antecedentes al</b>		<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>	
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	23.762	25.043	
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	3.873	3.876	
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	277	
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	461	922	
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	2.151	3.229	
21.040	Excedentes por pagar	-	-	
21.050	Obligaciones por prepagos	249.594	238.910	
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-	
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-	
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	99.874	176.230	
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	(55.115)	545.959	
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>325.152</b>	<b>994.446</b>	
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	16.950.160	18.944.398	
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>16.950.160</b>	<b>18.944.398</b>	
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(1.507.236)	(1.506.015)	
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(1.507.236)	(1.506.015)	
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-	
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(355.530)	(1.221)	
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-	
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-	
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(1.862.766)</b>	<b>(1.507.236)</b>	
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>15.412.546</b>	<b>18.431.608</b>	

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 495

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTES  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
			31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		965.650	1.185.180
35.120	Intereses por inversiones		513	559
35.130	Reajustes por activos securitizados		980.431	478.695
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		23.170	21.994
35.190	Otros ingresos		9.822	34.879
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.979.586</b>	<b>1.721.307</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(134.271)	(136.577)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(16.168)	(15.574)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.411)	(1.407)
35.225	Remuneración banco pagador		(1.446)	(2.324)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(5.637)	(8.657)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(1.148.723)	(1.123.610)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(1.070.554)	(538.781)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		42.049	102.889
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(17.853)	27.903
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda		(11.956)	(11.349)
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(102.476)	(23.411)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.468.446)</b>	<b>(1.730.898)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		133.330	8.370
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>(355.530)</b>	<b>(1.221)</b>

# **SECURITIZADORA SECURITY S.A. PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

## **Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-9**

Por escritura de fecha 13 de diciembre de 2006, modificada por escritura pública de 31 de enero de 2007 y complementada por escritura de 27 de marzo de 2007 y 30 de marzo del mismo año, ante el Notario Público Señor Alvaro Bianchi Rosas, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-9. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N° 495 de fecha 6 de marzo de 2007.

Por escritura de fecha 16 de octubre de 2007, modificada por escritura pública de 21 de noviembre de 2007, y escritura complementaria del 21 de enero de 2008, conforme al art. 137 de la Ley de Mercado de Valores, todas otorgadas en la notaria de Enrique Morgan Torres, se constituye el Patrimonio Separado BSECS-11. Este fue inscrito en el Registro de Valores con el N°518 de fecha 29 noviembre de 2007.

De acuerdo a la autorización concedida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 6 de junio de 2008, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 518 (que correspondían al original Patrimonio 11) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

De acuerdo a la autorización concebida por Representante de los Tenedores de Bonos y según consta en Certificado de la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 1 de junio de 2009, se procedió a fusionar ambos patrimonios quedando como único el Patrimonio Separado N° 9, como sigue: El número de inscripción N° 495 (que correspondía al Patrimonio 9) absorbe para sí los activos de la inscripción N° 586 (que correspondían al original Patrimonio 12) conformándose en el continuador de dicho patrimonio fusionado.

El Patrimonio termina el 1 de abril del 2026.

## **Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

### **a) Ejercicios contables**

Los presentes estados financieros cubren el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**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 N° 287 impartida por la Comisión para el Mercado Financiero.

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre de cada periodo. Asimismo, se han corregido las cuentas de resultado para presentarlas a sus valores de cierre.

<b>Porcentaje de actualización:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

**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 \$ 30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$ (322.147) y M\$ (385.780) por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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.

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 23.762 (M\$ 25.043 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 10).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Menor y mayor valor en colocación de títulos de deuda de securitización patrimonio separado**

Corresponde al menor valor y mayor 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 mayor y 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.

**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 adquiriera el derecho de que pasen a su patrimonio común bienes del Patrimonio Separado que correspondan a los referidos excedentes o bienes del activo remanente.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no se han registrado cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el periodo anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	8.526	(32.080)
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	30.161	857
Excedentes (Déficit) acumulados	IPC	94.643	39.593
Totales		133.330	8.370

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	157.807	167.866
Total		157.807	167.866

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	309	304	83.702	82.305
4 o más	72	91	614.197	617.957
<b>Totales</b>	<b>381</b>	<b>395(a)</b>	<b>697.899</b>	<b>700.262</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 1.383 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (1.494 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado fusionado BSECS-9, BSECS-11 y BSECS-12, tuvieron una tasa de originación del 11,88 % anual ponderada. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 7,03 % anual ponderada.

El originador de los contratos es Concreces Leasing S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 77 meses (87 en 2020).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	2.579.769	2.761.393	9.969.416	12.389.098	12.549.185	15.150.491	11,88
Aj. Tasa valorización	219.752	268.664	849.224	1.205.373	1.068.976	1.474.037	7,03
Prov. Activos securitizados	(322.147)	(385.780)	-	-	(322.147)	(385.780)	
<b>Totales</b>	<b>2.477.374</b>	<b>2.644.277</b>	<b>10.818.640</b>	<b>13.594.471</b>	<b>13.296.014</b>	<b>16.238.748</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-9 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-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	217.574	116.134
Activos securitizados en mora (b)	697.899	700.262
Cuenta por cobrar término de contratos	11.385	12.148
Otros	122.388	118.341
<b>Totales</b>	<b>1.049.246</b>	<b>946.885</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 lo descrito en Nota 2n).
- b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

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.9 serie 9A1	(4.068)	(17.667)	(3.812)	(21.480)
96.847.360-3	P.11 serie 11A2	(7.888)	(39.182)	(7.537)	(46.575)
<b>Totales</b>		<b>(11.956)</b>	<b>(56.849)</b>	<b>(11.349)</b>	<b>(68.055)</b>

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Mayor valor

RUT	Sociedad	2021		2020	
		Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor	Monto amortizado en el período	Saldo mayor valor
96.847.360-3	P.9 serie 9B-C-D	23.170	(100.613)	(21.994)	(122.328)
<b>Totales</b>		<b>23.170</b>	<b>(100.613)</b>	<b>(21.994)</b>	<b>(122.328)</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	15.627	16.902
Administración maestra (b)	8.135	8.141
<b>Totales</b>	<b>23.762</b>	<b>25.043</b>

- (a) Agente Administrador de Mutuos Hipotecarios Andes 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 0,19 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 262,5 trimestrales.

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	82.451	85.345
Otros	17.423	90.885
<b>Totales</b>	<b>99.874</b>	<b>176.230</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**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:

- 1) UF731.500 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-9A1 por UF578.500 con 1.157 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9B1 por UF52.200 con 522 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9C1 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9D1 por UF20.400 con 204 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9E1 por UF22.000 con 220 títulos de UF 100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-9F1 por UF31.000 con 310 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 2) UF599.000 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-11A2 por UF478.000 con 956 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11B2 por UF55.000 con 550 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11C2 por UF18.000 con 180 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11D2 por UF8.000 con 80 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-11E2 por UF15.000 con 150 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-11F2 por UF25.000 con 250 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
- 3) UF494.600 en títulos de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-12A3 por UF402.000 con 804 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12B3 por UF38.200 con 382 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12C3 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12D3 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-12E3 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestre, y la serie BSECS-12F3 por UF27.400 con 274 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad de	Tasa de	Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	reaaj.				interes	Plazo	pago int.	pago amoritz.	
495-06-03-07	BSECS-9A1	2	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	69.260	282.314	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11A2	2	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	61.944	251.745	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12A3	2	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	63.275	250.810	nacional	
Obligaciones por prepago								(249.594)	(238.910)		
Total porción corto plazo								(55.115)	545.959		
<b>Bonos largo plazo</b>											
495-06-03-07	BSECS-9A1	8.648	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	201.397	1.028.581	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9B1	53.489	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.678.061	1.679.485	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9C1	31.324	UF	5,5%	01-04-2026	trim.	trim.	983.866	984.701	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9D1	25.754	UF	6,0%	01-04-2026	trim.	trim.	809.872	810.559	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9E1	28.837	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	908.954	909.725	nacional	
495-06-03-07	BSECS-9F1	90.077	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.842.573	2.646.512	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11A2	8.146	UF	4,0%	01-04-2026	trim.	trim.	193.002	974.952	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11B2	56.358	UF	5,0%	01-04-2026	trim.	trim.	1.768.067	1.769.567	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11C2	19.505	UF	5,5%	02-04-2026	trim.	trim.	612.639	613.159	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11D2	9.528	UF	6,0%	03-04-2026	trim.	trim.	299.622	299.876	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11E2	18.375	UF	7,0%	01-04-2026	trim.	trim.	579.187	579.679	nacional	
495-06-03-07	BSECS-11F2	67.575	UF	7,5%	01-04-2026	trim.	trim.	2.132.474	1.985.398	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12A3	8.394	UF	4,7%	01-04-2026	trim.	trim.	199.874	998.623	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12B3	38.687	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.214.267	1.215.298	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12C3	12.465	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	391.239	391.571	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12D3	6.557	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	205.804	205.979	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12E3	9.835	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	308.691	308.953	nacional	
495-06-03-07	BSECS-12F3	51.632	UF	5,2%	01-04-2026	trim.	trim.	1.620.571	1.541.780	nacional	
Total largo plazo								16.950.160	18.944.398		

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 11,49% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5%, para las series A1 ,B1, C1, D1 E1yF1, ponderada por un 9,65% anual y la de los bonos de 4,0%, 5,0%, 5,5%, 6,0%, 7,0% y 7,5% para las series A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y ponderada por un 9,7%, anual y la de los bonos de 4,7%, 5,2%, 5,2%, 5,2%, 5,2% y 5,2% para las series A3, B3, C3, D3, E3 y F3, 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 31 de diciembre 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	(1.412.593)	-	(1.374.341)	-
Revalorización de excedentes	(94.643)	-	(37.107)	-
Déficit del ejercicio	-	(355.530)	-	(1.145)
Saldo final	(1.507.236)	(355.530)	(1.411.448)	(1.145)
Saldo actualizado	-	-	(1.506.015)	(1.221)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	34.879
Bienes recuperados	-	-
Otros	9.822	-
Totales	9.822	34.879

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-9, es el siguiente:

Detalle		M\$ 2021	M\$ 2020
Legales y notariales	(a)	(24.616)	(4.439)
Seguros	(a)	-	-
Bienes recuperados	(b)	-	-
Otros gastos	(a)	(77.860)	(18.972)
Totales		(102.476)	(23.411)

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

**Nota 17 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-9**

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

		M\$ 2021	M\$ 2020
Gastos devengados			
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(100.609)	(103.940)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(33.662)	(32.637)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.637)	(8.657)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.446)	(2.324)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.411)	(1.407)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(16.168)	(15.574)
Totales		(158.933)	(164.539)

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes 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	trimestral	devengado
(6) Feller Rate Clasificadora de riesgo	mensual	anual	devengado

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 19 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato General de Emisión, el administrador maestro está facultado para recibir una remuneración extraordinaria equivalente al remanente que se produzca una vez pagados en forma íntegra los títulos de la Serie A1, B1, C1, D1, E1 y F1, serie A2, B2, C2, D2, E2 y F2, y serie A3, B3, C3, D3, E3 y F3, y todas las demás obligaciones contenidas en el Contrato General de Emisión y en el Contrato Particular de Emisión.

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
<u>ACTIVOS CIRCULANTES</u>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	953.243	1.132.382
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	157.807	167.866
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	2.799.521	3.030.057
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(322.147)	(385.780)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	1.049.246	946.885
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	10.818.640	13.594.471
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	56.849	68.055
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	(100.613)	(122.328)
<u>TOTAL ACTIVOS</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.838.149	1.861.353
	\$REAJUSTABLES	13.574.397	16.570.255
<u>TOTAL ACTIVOS</u>		<u>15.412.546</u>	<u>18.431.608</u>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	23.762	25.043
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	3.873	3.876
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	922
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	2.151	3.229
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	249.594	238.910
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	99.874	176.230
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	(55.115)	545.959
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>			
	\$NO REAJUSTABLES	349.468	415.140
	\$REAJUSTABLES	(24.316)	579.306
<u>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</u>		<u>325.152</u>	<u>994.446</u>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**c) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-9A1	\$REAJUSTABLES	129.931	4,5%	71.466	4,5%	-	-	-	4,0%	201.397
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.678.061	5,0%	1.678.061
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	983.866	5,5%	983.866
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	809.872	6,0%	809.872
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	908.954	7,0%	908.954
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.842.573	7,5%	2.842.573
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	112.883	4,0%	80.119	4,0%	-	-	-	4,0%	193.002
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.768.067	5,0%	1.768.067
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	612.639	5,5%	612.639
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.622	6,0%	299.622
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	579.187	7,0%	579.187
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.132.474	7,5%	2.132.474
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	116.805	4,7%	83.069	4,7%	-	-	-	4,7%	199.874
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.214.267	5,2%	1.214.267
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	391.239	5,2%	391.239
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	205.804	5,2%	205.804
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	308.691	5,2%	308.691
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.620.571	5,2%	1.620.571
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>359.619</b>		<b>234.654</b>		<b>-</b>		<b>16.355.887</b>		<b>16.950.160</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-9A1	\$REAJUSTABLES	514.467	4,0%	438.868	4,5%	75.246	4,5%	-	4,0%	1.028.581
Bonos BSECS-9B1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.679.485	5,0%	1.679.485
Bonos BSECS-9C1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	984.701	5,5%	984.701
Bonos BSECS-9D1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	810.559	6,0%	810.559
Bonos BSECS-9E1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	909.725	7,0%	909.725
Bonos BSECS-9F1	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.646.512	7,5%	2.646.512
Bonos BSECS-11A2	\$REAJUSTABLES	455.989	4,0%	412.165	4,0%	106.798	4,0%	-	4,0%	974.952
Bonos BSECS-11B2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.769.567	5,0%	1.769.567
Bonos BSECS-11C2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	613.159	5,5%	613.159
Bonos BSECS-11D2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	299.876	6,0%	299.876
Bonos BSECS-11E2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	579.679	7,0%	579.679
Bonos BSECS-11F2	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.985.398	7,5%	1.985.398
Bonos BSECS-12A3	\$REAJUSTABLES	466.929	4,7%	418.744	4,7%	112.951	4,7%	-	4,7%	998.624
Bonos BSECS-12B3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.215.298	5,2%	1.215.298
Bonos BSECS-12C3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	391.571	5,2%	391.571
Bonos BSECS-12D3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	205.979	5,2%	205.979
Bonos BSECS-12E3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	308.953	5,2%	308.953
Bonos BSECS-12F3	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.541.780	5,2%	1.541.780
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.437.385</b>		<b>1.269.777</b>		<b>294.995</b>		<b>15.942.242</b>		<b>18.944.399</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-9**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor Contable	Valor Contable	Cumplimiento	
						M\$	M\$		
						2021	2020		
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	33.324	66.086	Cumple	
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	919.919	1.066.296	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	157.807	167.866	Cumple	

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

**Nota 24 - Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se han recibidos 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-9

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 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 desarrolló 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 Comisión. De acuerdo a lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

## **Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$919.891.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 9**

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

BSECS-9: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Sin embargo, la morosidad normal de la cartera y la naturaleza de la estructuración nos señala algún grado de falla en el pago de las obligaciones de ciertos bonos con mayor grado de subordinación. En síntesis, podemos afirmar que los bonos preferentes tienen 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. Cabe hacer mención que las series subordinadas B, C, D y E han venido pagando intereses de acuerdo con lo que establece el contrato de emisión durante el último tiempo.

Actualmente las carteras del Bsecs-11 y Bsecs-12 están fusionadas con Bsecs-9.

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 9

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	973	1327
Saldo Insoluto Total	17.934.424	12.424.403
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	20.259	11.380
Tasa de Originacion	10,41%	9,94%
Plazo Transcurrido	16	175
Plazo Remanente	224	77
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	77,06%	37,77%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Concreces Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	973	1327

Administrador Primario: Agente administrador de mutuos hipotecarios ANDES 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-9A1	17.928.722	268.017	1157	54	231	54	4,00%
BSECS-9B1	1.617.769	1.657.717	522	522	231	54	5,00%
BSECS-9C1	849.174	970.785	274	274	231	54	5,50%
BSECS-9D1	632.231	798.161	204	204	231	54	6,00%
BSECS-9E1	681.818	893.709	220	220	231	54	7,00%
BSECS-9F1	960.744	2.791.643	310	310	231	54	7,50%
BSECS-11A2	14.814.052	252.459	956	46	219	54	4,00%
BSECS-11B2	1.704.546	1.746.632	550	550	219	54	5,00%
BSECS-11C2	557.851	604.494	180	180	219	54	5,50%
BSECS-11D2	247.934	295.289	80	80	219	54	6,00%
BSECS-11E2	464.876	569.473	150	150	219	54	7,00%
BSECS-11F2	774.794	2.094.267	250	250	219	54	7,50%
BSECS-12A3	12.458.679	260.145	804	41	204	54	4,70%
BSECS-12B3	1.183.884	1.198.977	382	382	204	54	5,20%
BSECS-12C3	371.901	386.312	120	120	204	54	5,20%
BSECS-12D3	185.950	203.213	60	60	204	54	5,20%
BSECS-12E3	278.926	304.804	90	90	204	54	5,20%
BSECS-12F3	849.174	1.600.166	274	274	204	54	5,20%

### Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusion 9 - 11 - 12)			Feller Rate		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-9A1	BSECS- 11A2	BSECS-12A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-9B1	BSECS- 11B2	BSECS-12B3	AA	AAA	AA	AAA
BSECS-9C1	BSECS- 11C2	BSECS-12C3	A	AAA	A	AAA
BSECS-9D1	BSECS- 11D2	BSECS-12D3	BBB	AAA	BBB-	AAA
BSECS-9E1	BSECS- 11E2	BSECS-12E3	BB	AA	B	BBB
BSECS-9F1	BSECS- 11F2	BSECS-12F3	C	C	C	C

### I.3. Morosidad

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

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	10.607.109	10.589.041	10.070.549	9.887.636	8.870.146	9.993.565	9.658.762	9.902.140	9.543.534	9.187.067	9.015.063	8.701.954	8.706.974	
1 cuota en mora	2.254.897	1.966.457	2.147.046	2.272.407	2.791.984	1.968.595	2.098.296	1.826.436	1.852.407	2.019.453	2.040.155	2.104.308	1.871.343	
2 cuota en mora	912.397	948.471	1.045.103	1.042.531	1.340.455	944.194	976.705	913.760	995.300	938.275	947.108	1.011.694	970.134	
3 cuota en mora	220.227	232.469	231.942	166.364	153.843	187.965	199.711	68.926	103.233	166.333	91.426	116.188	174.453	
4 cuota en mora	119.318	146.281	201.756	60.992	111.911	85.506	92.293	137.789	17.603	13.946	45.186	23.678	51.663	
5 cuota en mora	90.186	82.903	81.849	142.407	35.052	18.998	55.909	29.597	95.362	15.806	32.076	49.060	43.326	
6 y mas cuotas en mora(1)	778.017	754.122	763.141	791.653	851.498	736.736	692.262	673.048	652.810	700.599	642.397	602.015	606.508	
Activos en liquidación	71.401	87.764	87.764	87.764	111.468	111.468	111.468	121.145	121.145	121.145	121.145	121.145	121.145	
TOTAL	14.982.151	14.719.744	14.541.386	14.363.990	14.154.888	13.935.560	13.773.938	13.551.696	13.260.250	13.041.479	12.813.411	12.608.896	12.424.403	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	70,80%	71,94%	69,25%	68,84%	62,66%	71,71%	70,12%	73,07%	71,97%	70,44%	70,36%	69,01%	70,08%	
1 cuota en mora	15,05%	13,36%	14,77%	15,82%	19,72%	14,13%	15,23%	13,48%	13,97%	15,48%	15,92%	16,69%	15,06%	
2 cuota en mora	6,09%	6,44%	7,19%	7,26%	9,47%	6,78%	7,09%	6,74%	7,51%	7,19%	7,39%	8,02%	7,81%	
3 cuota en mora	1,47%	1,58%	1,60%	1,16%	1,09%	1,35%	1,45%	0,51%	0,78%	1,28%	0,71%	0,92%	1,40%	
4 cuota en mora	0,80%	0,99%	1,39%	0,42%	0,79%	0,61%	0,67%	1,02%	0,13%	0,11%	0,35%	0,19%	0,42%	
5 cuota en mora	0,60%	0,56%	0,56%	0,99%	0,25%	0,14%	0,41%	0,22%	0,72%	0,12%	0,25%	0,39%	0,35%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,19%	5,12%	5,25%	5,51%	6,02%	5,29%	5,03%	4,97%	4,92%	5,37%	5,01%	4,77%	4,88%	
Activos en liquidación	0,48%	0,60%	0,60%	0,61%	0,79%	0,80%	0,81%	0,89%	0,91%	0,93%	0,95%	0,96%	0,98%	
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	1041	1043	1001	993	904	1015	987	1019	997	969	955	933	946	
1 cuota en mora	200	184	201	206	257	191	203	181	178	199	204	218	195	
2 cuota en mora	83	81	94	96	125	81	92	85	96	88	95	98	95	
3 cuota en mora	19	22	21	18	15	19	18	7	10	19	9	14	19	
4 cuota en mora	12	12	20	7	11	8	8	11	2	1	5	3	6	
5 cuota en mora	5	8	5	12	3	2	5	3	8	2	3	4	4	
6 y mas cuotas en mora(1)	74	70	72	73	81	73	70	68	67	71	66	62	62	
Activos en liquidación	7	9	9	9	10	10	10	11	11	11	11	11	11	
TOTAL	1434	1420	1414	1405	1396	1389	1383	1374	1358	1349	1337	1332	1327	

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	72,59%	73,45%	70,79%	70,68%	64,76%	73,07%	71,37%	74,16%	73,42%	71,83%	71,43%	70,05%	71,29%	
1 cuota en mora	13,95%	12,96%	14,21%	14,66%	18,41%	13,75%	14,68%	13,17%	13,11%	14,75%	15,26%	16,37%	14,69%	
2 cuota en mora	5,79%	5,70%	6,65%	6,83%	8,95%	5,83%	6,65%	6,19%	7,07%	6,52%	7,11%	7,36%	7,16%	
3 cuota en mora	1,32%	1,55%	1,49%	1,28%	1,07%	1,37%	1,30%	0,51%	0,74%	1,41%	0,67%	1,05%	1,43%	
4 cuota en mora	0,84%	0,85%	1,41%	0,50%	0,79%	0,58%	0,58%	0,80%	0,15%	0,07%	0,37%	0,23%	0,45%	
5 cuota en mora	0,35%	0,56%	0,35%	0,85%	0,21%	0,14%	0,36%	0,22%	0,59%	0,15%	0,22%	0,30%	0,30%	
6 y mas cuotas en mora(1)	5,16%	4,93%	5,09%	5,20%	5,80%	5,26%	5,06%	4,95%	4,93%	5,26%	4,94%	4,65%	4,67%	
Activos en liquidación	0,49%	0,63%	0,64%	0,64%	0,72%	0,72%	0,72%	0,80%	0,81%	0,82%	0,82%	0,83%	0,83%	
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 diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto llega a un 29,20% del total vigente y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,59%. Estos valores al cierre de diciembre del año 2021 llegaron 29,92% y 5,65% respectivamente.

Estos indicadores se han mantenido relativamente parejos en el último año, aunque levemente al alza. Se han reforzado los controles de seguimiento de los morosos a nivel de administrador maestro y primario para mejorar los índices de mora total.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	110.207	104.938	37.624	32.355	44.380	39.731	42.459	65.981	123.502	78.099	77.324	48.719	42.552	
Total Prepagos	110.207	104.938	37.624	32.355	44.380	39.731	42.459	65.981	123.502	78.099	77.324	48.719	42.552	
Prepagos Acumulados	6.129.475	6.234.413	6.272.037	6.304.393	6.348.773	6.388.504	6.430.963	6.496.944	6.620.446	6.698.546	6.775.870	6.824.589	6.867.141	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,24%	0,23%	0,08%	0,07%	0,10%	0,09%	0,09%	0,15%	0,27%	0,17%	0,17%	0,11%	0,09%	
Total Prepagos	0,24%	0,23%	0,08%	0,07%	0,10%	0,09%	0,09%	0,15%	0,27%	0,17%	0,17%	0,11%	0,09%	
Prepagos Acumulados	13,57%	13,80%	13,88%	13,95%	14,05%	14,14%	14,23%	14,38%	14,65%	14,83%	15,00%	15,11%	15,20%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Totales	13	11	4	5	5	5	3	8	11	8	9	3	5	
Total Prepagos	13	11	4	5	5	5	3	8	11	8	9	3	5	
Prepagos Acumulados	432	443	447	452	457	462	465	473	484	492	501	504	509	

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

Prepago	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,55%	0,47%	0,17%	0,21%	0,21%	0,21%	0,13%	0,34%	0,47%	0,34%	0,38%	0,13%	0,21%	
Total Prepagos	0,55%	0,47%	0,17%	0,21%	0,21%	0,21%	0,13%	0,34%	0,47%	0,34%	0,38%	0,13%	0,21%	
Prepagos Acumulados	18,44%	18,91%	19,08%	19,29%	19,50%	19,72%	19,85%	20,19%	20,66%	21,00%	21,38%	21,51%	21,72%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Tasa de Originacion	9,90%	10,10%	9,51%	11,37%	10,27%	10,08%	9,83%	9,76%	9,78%	9,66%	10,31%	9,40%	9,64%	
Plazo Transcurrido	163	166	159	178	173	169	173	172	173	166	171	169	178	
Plazo Remanente	72	89	81	55	67	94	67	68	71	93	82	118	62	

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

A diciembre de 2020, el índice porcentual acumulado de prepago fue 13,57% y a diciembre de 2021 a un 15,20% medido respecto del saldo insoluto. Lo anterior está en línea con los parámetros originales para el nivel de clasificación actual.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

A diciembre de 2020 los casos en proceso judicial alcanzaron el 3,07% del total de la cartera vigente y a diciembre 2021 un 2,03%. La estrategia que se ha seguido es agilizar los casos en cobranza judicial y además se está realizando un plan de liquidación de las recuperaciones a fin de estar en línea con la estructura de la cartera. Se han adoptado medidas de forma que estos procesos optimicen la relación precio tiempo que, a su vez, tiene un correlato en costo financiero para el patrimonio separado y en el riesgo de deterioro del bien recuperado.

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,97%	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%	9,95%	9,95%	9,95%	9,95%	9,95%	9,94%	9,94%	9,94%
Relación Deuda/Garantía	42,10%	41,73%	41,38%	41,15%	40,81%	40,39%	40,08%	39,75%	39,40%	39,03%	38,65%	38,19%	37,77%
Plazo Transcurrido	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175
Plazo Remanente	87	86	85	85	84	83	82	81	80	79	78	77	77

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

La relación deuda garantía está en 42,10% a diciembre de 2020 y a 37,77% a diciembre de 2021. A pesar de que el nivel de prepago y la mora no afecta demasiado al patrimonio, siempre se están monitoreando estas variables, para estar atentos ante cualquier cambio.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%	4,19%
Tasa Pasivo Total	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Sakdo Insoluto preferente	3.744.843	2.849.034	2.849.034	2.849.034	2.166.964	2.166.964	2.166.964	1.513.766	1.513.766	1.513.766	780.620	780.620	780.620
Sakdo Insoluto Total	19.440.552	18.647.061	18.647.061	18.647.061	18.069.068	18.069.068	18.069.068	17.521.739	17.521.739	17.521.739	16.896.263	16.896.263	16.896.263
Valor Par Preferente	3.783.814	2.858.932	2.868.824	2.878.716	2.174.498	2.182.023	2.189.547	1.519.019	1.524.276	1.529.534	783.331	786.041	788.752
Valor Par Total	19.712.537	18.735.200	18.823.352	18.911.503	18.155.433	18.241.814	18.328.195	17.606.429	17.691.150	17.775.872	16.979.055	17.061.847	17.144.640

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37
Razón Tasas	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,20	2,20	2,20
Razon Activos/Pasivos Preferentes	4,00	5,17	5,10	5,04	6,53	6,43	6,36	8,95	8,76	8,62	16,41	16,15	15,92
Razón Activos/Pasivos Total	0,77	0,79	0,78	0,77	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,74	0,76	0,75	0,74
Razón Activos/Pasivos Ajustado	4,06	5,23	5,18	5,13	6,57	6,49	6,43	9,02	8,93	8,85	16,62	16,41	16,24
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,90	3,78	3,61	3,55	4,13	4,67	4,53	6,61	6,47	6,30	11,75	11,41	11,47

La razón de tasa preferente a diciembre 2021 fue 2,37 y la relación de activos sobre pasivos preferentes, está en 15,92 al cierre de este trimestre. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 11,47 superior a la del diciembre de 2020 que fue de 2,90.

Las razones financieras de la cartera nos muestran una tranquilidad en relación con todas las obligaciones que este patrimonio debe enfrentar.

El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas entre el activo y el pasivo.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	177.242	168.225	156.699	189.098	158.682	165.829	162.618	168.231	161.486	163.336	149.343	151.178	164.541
Ingresos deudores morosos	99.542	98.430	69.810	68.648	89.424	92.209	79.239	96.325	79.443	78.638	78.247	82.500	86.577
Ingresos por prepago	111.827	107.108	37.841	33.613	45.377	41.385	11.262	58.786	148.008	97.160	77.508	48.721	46.081

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	15.237	52.884	5.929	124.963	29.192	38.760	28.890	120.040	16.991	26.482	21.730	23.633	34.222
Pago Ordinario de Capital	0	163.040	0	0	130.587	0	0	104.520	0	0	76.412	0	0
Pago Ordinario de Interes	0	38.913	0	0	29.578	0	0	22.540	0	0	15.624	0	0
Pago Interes mezzanines (B-9, 11 Y 12)	0	130.444	0	0	130.269	0	0	130.504	0	0	129.461	0	0
Prepagos Preferentes	0	731.010	0	0	549.230	0	0	547.693	0	0	649.787	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### **I.10.3 Análisis**

Los egresos del patrimonio se encuentran regulados contractualmente. Para el seguimiento de la variable de gasto, se mantienen controles directos sobre el administrador primario.

Los ingresos del patrimonio en el trimestre están conforme lo esperado de acuerdo a la recaudación teórica.

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 495

**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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-10)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-10 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible	561.986	624.213
11.020	Valores negociables	123.307	179.178
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.706.712	1.865.658
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.706.712	1.865.658
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	-	-
11.200	Otros activos circulantes	97.279	152.621
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.489.284</b>	<b>2.821.670</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	4.571.795	6.417.253
13.110	Activo securitizado largo plazo	4.571.795	6.417.253
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>4.571.795</b>	<b>6.417.253</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	17.100	18.541
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	4.648	4.652
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar	-	-
21.050	Obligaciones por prepagos	157.438	156.614
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	11.132	80.226
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	-	87.738
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>192.714</b>	<b>349.893</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	10.328.687	11.951.079
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>10.328.687</b>	<b>11.951.079</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	(3.062.049)	(2.835.680)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	(3.062.049)	(2.835.680)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	(398.273)	(226.369)
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>(3.460.322)</b>	<b>(3.062.049)</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>

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

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

		01-01-2021	01-01-2020
Para el ejercicio comprendido entre			
<b>INGRESOS</b>		<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	348.377	441.805
35.120	Intereses por inversiones	380	408
35.130	Reajustes por activos securitizados	452.521	246.303
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	4.037	5.869
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>805.315</b>	<b>694.385</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(96.532)	(104.759)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(18.692)	(18.668)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.371)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador	(1.853)	(1.848)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.559)	(5.545)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(435.531)	(501.358)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(689.003)	(334.129)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	-	-
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(49.734)	(29.439)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(118.779)	(2.048)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.417.054)</b>	<b>(999.200)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	213.466	78.446
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(398.273)</b>	<b>(226.369)</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2026.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicios contables**

Los presentes Estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los Estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre 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	6,7	2,7

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF) se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$ 30.991,74 y \$ 29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

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

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

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

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 17.100 (M\$ 18.541 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

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

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Indice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	1.482	625
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	19.710	3.271
Déficits acumulados	IPC	192.274	74.550
Totales		213.466	78.446

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	123.307	179.178
Total		123.307	179.178

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	135	140	32.425	33.011
4 o más	21	19	36.374	32.484
<b>Totales</b>	<b>156</b>	<b>159(a)</b>	<b>68.799</b>	<b>65.495</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 942 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (1.057 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-10, tuvieron una tasa de originación del 11,48 % anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 4,90% anual ponderada.

El originador de los contratos es Inmobiliaria Mapsa S.A. y el plazo remanente promedio de éstos es 48 meses (60 en 2020).

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	1.554.395	1.662.684	4.163.782	5.719.086	5.718.177	7.381.770	11,50
Aj. Tasa valorización	152.317	202.974	408.013	698.167	560.330	901.141	4,90
Prov. Activos securitizados	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>1.706.712</b>	<b>1.865.658</b>	<b>4.571.795</b>	<b>6.417.253</b>	<b>6.278.507</b>	<b>8.282.911</b>	

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	23.918	23.938
Activos securitizados en mora (b)	68.799	65.495
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	4.562	63.188
Totales	97.279	152.621

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

(b) Ver detalle en Nota 6.

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

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	11.677	13.113
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	17.100	18.541

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

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	11.132	21.130
Otros	-	59.096
<b>Totales</b>	<b>11.132</b>	<b>80.226</b>

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

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto		Unidad	Tasa de interes	Plazo Plazo final	Periodicidad		Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.				pago pago int.	pago amoritz.	M\$ 2021	M\$ 2020	
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	87.738	nacional	
Obligaciones por prepago									-	-	
Total porción corto plazo									-	87.738	
<b>Bonos largo plazo</b>											
510-16-08-07	BSECS-10A	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	341.081	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10B	-	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	-	74.111	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10C	25.531	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	799.046	2.370.107	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10D	31.477	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	985.139	948.042	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10E	80.440	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	2.517.539	2.422.761	nacional	
510-16-08-07	BSECS-10F	197.603	UF	4,0%	01-01-2026	trim.	trim.	6.184.402	5.951.591	nacional	
Obligaciones por prepago									(157.439)	(156.614)	
Total largo plazo									10.328.687	11.951.079	

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

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

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	(2.869.775)	-	(2.587.751)	-
Revalorización de excedentes	(192.274)	-	(69.869)	-
Déficit del ejercicio	-	(398.273)	-	(212.155)
Saldo final	(3.062.049)	(398.273)	(2.657.620)	(212.155)
Saldo actualizado	-	-	(2.835.680)	(226.369)

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

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

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (1.835)	(1.271)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (116.944)	(777)
Totales	(118.779)	(2.048)

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	843
Otros ingresos por la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	4.037	5.026
<b>Totales</b>	<b>4.037</b>	<b>5.869</b>

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

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

Gastos devengados		M\$	M\$
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(74.731)	(83.012)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(21.801)	(21.747)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(5.559)	(5.545)
Remuneración banco pagador	(4)	(1.853)	(1.848)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.371)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(18.692)	(18.668)
<b>Totales</b>		<b>(124.007)</b>	<b>(132.226)</b>

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

Según el Contrato 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 diciembre de 2021 y 2020, no se han efectuado retiros por este concepto.

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**a) Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	561.986	624.213
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	123.307	179.178
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.706.712	1.865.658
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	97.279	152.621
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	4.571.795	6.417.253
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	782.572	956.012
	\$REAJUSTABLES	6.278.507	8.282.911
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.061.079</b>	<b>9.238.923</b>

**b) Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.100	18.541
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	4.648	4.652
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	157.438	156.614
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	11.132	80.226
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	-	87.738
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	168.570	236.840
	\$REAJUSTABLES	24.144	113.053
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>192.714</b>	<b>349.893</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**c) Pasivos largo plazo**

2021										
RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	Tasa int. prom. anual	Monto M\$	tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-10A	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	799.046	4,0%	799.046
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	985.139	4,0%	985.139
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.517.539	4,0%	2.517.539
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.184.402	4,0%	6.184.402
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(157.439)		(157.439)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		-	-	-	-	-	-	<b>10.328.687</b>		<b>10.328.687</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-10A	\$REAJUSTABLES	165.482	4,0%	152.984	4,0%	22.616	4,0%	-	-	341.082
Bonos BSECS-10B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	74.111	4,0%	74.111
Bonos BSECS-10C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.370.106	4,0%	2.370.106
Bonos BSECS-10D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	948.042	4,0%	948.042
Bonos BSECS-10E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.422.761	4,0%	2.422.761
Bonos BSECS-10F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.951.591	4,0%	5.951.591
Obligaciones por prepago		-	-	-	-	-	-	(156.614)		(156.614)
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>165.482</b>		<b>152.984</b>		<b>22.616</b>		<b>11.609.997</b>		<b>11.951.079</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	14.372	121.301	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	547.614	502.912	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	123.307	179.178	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrolló campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

Como es de público conocimiento, el país está comprometido a desarrollar un plan de convergencia para adoptar integralmente las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS, según sigla en inglés). En el caso de los patrimonios separados, la Comisión para el Mercado Financiero, a través de la Norma de Carácter General N° 287 de fecha 29 de abril de 2010, establece que los Estados financieros de los patrimonios separados deberán prepararse de acuerdo con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de deuda por M\$547.556.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos Estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 10**

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

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

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

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

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 10

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1715	942
Saldo Insoluto Total	26.747.452	5.687.146
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.536	6.581
Tasa de Originacion	10,39%	10,24%
Plazo Transcurrido	19	190
Plazo Remanente	212	48
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	27,18%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Mapsa S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	1715	942

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-10A	26.745.872	TERMINADO	1.726	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10B	4.369.835	TERMINADO	705	TERMINADO	222	TERMINADO	4,00%
BSECS-10C	1.394.628	791.250	225	73	222	48	4,00%
BSECS-10D	557.851	509.435	90	90	222	48	4,00%
BSECS-10E	1.425.620	2.026.901	230	230	222	48	4,00%
BSECS-10F	3.502.067	5.657.980	565	565	222	48	4,00%

### Información de la Clasificación de Riesgo

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

### I.3. Morosidad

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

#### Morosidad en términos de saldo insoluto

Morosidad	Saldo Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	6.227.418	6.223.172	5.994.422	5.997.800	5.744.102	5.853.565	5.614.650	5.497.315	5.327.728	5.209.681	5.032.904	4.857.273	4.726.984
1 cuota en mora	569.070	547.221	577.531	479.163	524.070	412.407	532.438	464.783	510.000	441.074	476.932	472.066	505.382
2 cuota en mora	378.161	277.996	336.260	246.105	280.692	204.236	208.853	235.010	223.729	288.812	250.692	257.603	246.415
3 cuota en mora	44.473	83.275	71.343	100.227	103.667	70.599	66.167	75.124	89.845	63.285	87.924	98.461	87.831
4 cuota en mora	19.370	17.386	32.851	34.091	40.537	25.940	18.006	23.337	21.136	29.752	23.120	53.833	31.116
5 cuota en mora	20.610	-	6.074	12.335	15.403	5.888	5.021	6.012	3.874	9.638	17.882	7.376	27.707
6 y mas cuotas en mora(1)	76.395	67.996	62.200	55.599	66.725	71.684	76.457	62.820	61.860	60.868	59.876	60.093	61.705
Activos en liquidación	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376	22.376
TOTAL	7.335.497	7.217.046	7.080.683	6.925.321	6.775.197	6.644.319	6.521.592	6.364.402	6.238.172	6.103.110	5.949.329	5.806.705	5.687.139

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	84,89%	86,23%	84,66%	86,61%	84,78%	88,10%	86,09%	86,38%	85,41%	85,36%	84,60%	83,65%	83,12%
1 cuota en mora	7,76%	7,58%	8,16%	6,92%	7,74%	6,21%	8,16%	7,30%	8,18%	7,23%	8,02%	8,13%	8,89%
2 cuota en mora	5,16%	3,85%	4,75%	3,55%	4,14%	3,07%	3,20%	3,69%	3,59%	4,73%	4,21%	4,44%	4,33%
3 cuota en mora	0,61%	1,15%	1,01%	1,45%	1,53%	1,06%	1,01%	1,18%	1,44%	1,04%	1,48%	1,70%	1,54%
4 cuota en mora	0,26%	0,24%	0,46%	0,49%	0,60%	0,39%	0,28%	0,37%	0,34%	0,49%	0,39%	0,93%	0,55%
5 cuota en mora	0,28%	0,00%	0,09%	0,18%	0,23%	0,09%	0,08%	0,09%	0,06%	0,16%	0,30%	0,13%	0,49%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,04%	0,94%	0,88%	0,80%	0,98%	1,08%	1,17%	0,99%	0,99%	1,00%	1,01%	1,03%	1,08%
Activos en liquidación	0,31%	0,31%	0,32%	0,32%	0,33%	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%	0,37%	0,38%	0,39%	0,39%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	898	902	884	889	861	882	855	845	829	820	804	791	786
1 cuota en mora	80	85	79	69	79	62	80	73	80	70	74	74	79
2 cuota en mora	53	37	49	36	40	32	31	37	35	46	42	43	40
3 cuota en mora	7	11	11	15	17	11	11	11	15	10	13	17	16
4 cuota en mora	3	3	4	5	6	4	3	4	3	5	4	8	6
5 cuota en mora	4	0	1	1	2	1	1	2	1	1	3	1	4
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	11	11	12	12	13	11	11	11	11	11	11
Activos en liquidación	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TOTAL	1057	1050	1039	1026	1017	1004	994	983	974	963	951	945	942

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	84,96%	85,90%	85,08%	86,65%	84,66%	87,85%	86,02%	85,96%	85,11%	85,15%	84,54%	83,70%	83,44%
1 cuota en mora	7,57%	8,10%	7,60%	6,73%	7,77%	6,18%	8,05%	7,43%	8,21%	7,27%	7,78%	7,83%	8,39%
2 cuota en mora	5,01%	3,52%	4,72%	3,51%	3,93%	3,19%	3,12%	3,76%	3,59%	4,78%	4,42%	4,55%	4,25%
3 cuota en mora	0,66%	1,05%	1,06%	1,46%	1,67%	1,10%	1,11%	1,12%	1,54%	1,04%	1,37%	1,80%	1,70%
4 cuota en mora	0,28%	0,29%	0,38%	0,49%	0,59%	0,40%	0,30%	0,41%	0,31%	0,52%	0,42%	0,85%	0,64%
5 cuota en mora	0,38%	0,00%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,20%	0,10%	0,10%	0,32%	0,11%	0,42%
6 y mas cuotas en mora(1)	1,14%	1,14%	1,06%	1,07%	1,18%	1,20%	1,31%	1,12%	1,13%	1,14%	1,16%	1,16%	1,17%
Activos en liquidación	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total de la cartera en términos de saldo insoluto es de un 15,11% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 1,59%. Los mismos indicadores para este cierre a diciembre 2021 estos indicadores son 16,88% y 2,12% respectivamente.

En la actualidad se están tomando las medidas necesarias para monitorear estas variables, en conjunto con el administrador primario, para poder así, mejorar estos indicadores.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	68.554	15.496	33.316	24.329	76.209	18.006	23.523	37.748	43.110	35.362	54.421	43.512	20.424
Total Prepagos	68.554	15.496	33.316	24.329	76.209	18.006	23.523	37.748	43.110	35.362	54.421	43.512	20.424
Prepagos Acumulados	4.122.268	4.137.764	4.171.080	4.195.408	4.271.617	4.289.623	4.313.146	4.350.894	4.394.003	4.429.365	4.483.786	4.527.299	4.547.722

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

Prepago	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
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	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,20%	0,16%	0,08%
Total Prepagos	0,26%	0,06%	0,12%	0,09%	0,28%	0,07%	0,09%	0,14%	0,16%	0,13%	0,14%	0,16%	0,08%
Prepagos Acumulados	15,41%	15,47%	15,59%	15,69%	15,97%	16,04%	16,13%	16,27%	16,43%	16,56%	16,76%	16,93%	17,00%

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

Prepago													
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	10	3	6	5	10	3	7	6	8	8	9	6	3
Total Prepagos	4	3	2	4	2	2	4	5	5	2	9	6	3
Prepagos Acumulados	380	383	385	389	391	393	397	402	407	409	418	424	427

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

Prepago													
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
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	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%
Total Prepagos	0,58%	0,17%	0,35%	0,29%	0,58%	0,17%	0,41%	0,35%	0,47%	0,47%	0,52%	0,35%	0,17%
Prepagos Acumulados	22,16%	22,33%	22,45%	22,68%	22,80%	22,92%	23,15%	23,44%	23,73%	23,85%	24,37%	24,72%	24,90%

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

Activos Prepagados													Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originación	10,40%	10,30%	11,11%	10,36%	9,69%	10,99%	11,68%	10,42%	10,75%	10,73%	10,39%	9,87%	10,12%
Plazo Transcurrido	183	185	186	186	180	183	188	189	183	184	189	185	188
Plazo Remanente	54	53	52	52	57	55	49	49	54	54	49	53	50

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

A diciembre de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto, fue de 22,16% y a diciembre de 2021 fue de 24,90%. Las cifras antes descritas no son preocupantes, estas van dentro de una línea normal de un patrimonio que ya se consolida.

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

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.

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

No se han producido sustituciones durante este periodo.



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

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

A diciembre 2020 el incumplimiento, de activos en proceso judicial, alcanza el 0,65% y a diciembre 2021 llego a un 0,50%, ambos indices medidos sobre saldos insolutos de activos.

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

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	10,27%	10,27%	10,26%	10,26%	10,26%	10,26%	10,25%	10,25%	10,25%	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%
Relación Deuda/Garantía	31,45%	31,14%	30,86%	30,53%	30,14%	29,91%	29,61%	29,22%	28,87%	28,53%	28,14%	27,65%	27,18%
Plazo Transcurrido	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
Plazo Remanente	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado es 27,18% al cierre de estos estados financieros. Siendo un patrimonio en consolidación no le ha afectado el nivel de prepago ni otras variables en forma significativa, por el momento.

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa Pasivo Total	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Saldo Insoluto preferente	424.270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Insoluto Total	12.066.199	11.682.595	11.682.595	11.682.595	9.331.877	9.331.877	9.331.877	9.101.826	9.101.826	9.101.826	8.985.566	8.985.566	8.985.566
Valor Par Preferente	428.455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor Par Total	12.185.086	11.720.923	11.759.292	11.797.662	11.217.954	11.254.678	11.291.401	10.779.287	10.814.574	10.849.861	10.417.917	10.452.022	10.486.126

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razón Tasas	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,57	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56	2,56
Razon Activos/Pasivos Preferentes	17,29	NO APLICAN											
Razón Activos/Pasivos Total	0,61	0,62	0,61	0,59	0,73	0,71	0,70	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,63
Razón Activos/Pasivos Ajustado	17,66	0,63	0,62	0,61	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66	0,65
Razón Activos sin Mora/Pasivo	15,05	0,54	0,52	0,53	0,62	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,57	0,55	0,54

Las variables de tasas se han mantenido estables en el tiempo y la razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 0,54 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 0,65 al cierre de estos estados financieros. Estas mismas variables a diciembre de 2020 eran 15,05 y 17,66 respectivamente.

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

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	125.235	130.480	118.219	125.565	125.134	129.073	118.363	120.425	120.958	118.022	111.990	114.402	107.428
Ingresos deudores morosos	46.988	41.826	31.573	37.912	38.247	38.145	26.723	35.262	32.590	30.147	28.877	30.719	34.441
Ingresos por prepago	68.671	15.648	33.396	24.591	47.779	23.586	17.768	33.274	26.364	31.142	44.462	45.523	36.475

### I.10.2 Egresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	233.031	84.035	2.456	17.494	14.131	28.523	28.766	76.582	643	21.578	12.437	14.929	14.645
pago ordinario de capital	0	18.279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago ordinario de interes	0	4.170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pago extra. pref	0	405.189	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
intereses subord.	0	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
capital subord.	0	73.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prepagos Subordinados	0	0	0	0	614.420	0	0	546.573	0	0	461.658	0	0

### I.10.3 Análisis

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

**I. 11 Comportamiento de excedentes**

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

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

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

**I.13 Otros**

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

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-13)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-13 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

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

## BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-13

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVOS		Antecedentes al	31-12-2021	31-12-2020
11.010	Disponible		609.200	619.354
11.020	Valores negociables		86.804	92.337
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		1.699.848	1.900.731
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		1.699.848	1.900.731
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		-	-
11.200	Otros activos circulantes		316.380	296.042
11.000	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>2.712.232</b>	<b>2.908.464</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		6.997.598	8.701.835
13.110	Activo securitizado largo plazo		6.997.598	8.701.835
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		205.199	239.318
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		-	-
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
13.000	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>7.202.797</b>	<b>8.941.153</b>
10.000	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>
PASIVOS		Antecedentes al	31-12-2021	31-12-2020
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		17.757	18.704
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		7.876	10.597
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		461	461
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		1.383	1.384
21.040	Excedentes por pagar		-	-
21.050	Obligaciones por prepagos		164.617	111.727
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		15.175	78.948
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		559.968	510.301
21.000	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>767.789</b>	<b>732.399</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		10.333.189	12.055.971
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
22.000	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>10.333.189</b>	<b>12.055.971</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		(938.753)	(826.229)
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		(938.753)	(826.229)
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(247.196)	(112.524)
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
23.000	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>(1.185.949)</b>	<b>(938.753)</b>
20.000	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>

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

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-01-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados	549.579	624.408	
35.120	Intereses por inversiones	282	455	
35.130	Reajustes por activos securitizados	626.075	303.209	
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	5.685	38.267	
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.181.621</b>	<b>966.339</b>	
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(102.223)	(103.187)	
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(16.782)	(21.479)	
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.411)	(1.411)	
35.225	Remuneración banco pagador	(1.907)	(1.838)	
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(5.722)	(5.527)	
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(526.890)	(580.213)	
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(749.935)	(346.972)	
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	(198)	1.053	
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-	
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	(37.684)	(18.432)	
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	(36.405)	(34.482)	
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-	
35.290	Otros gastos	(55.448)	(2.286)	
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(1.534.605)</b>	<b>(1.114.774)</b>	
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	105.788	35.911	
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(247.196)</b>	<b>(112.524)</b>	

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontable en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficits acumulados al 31 de diciembre 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	6,7	2,7

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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 \$ 30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre 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 no ha constituido provisión por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 17.757 (M\$ 18.704 al 31 de diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020 en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) 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 diciembre 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 diciembre de 2021, no han ocurrido cambios contables que afecten la interpretación de los presentes estados financieros en relación con el ejercicio anterior.

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$ 2021	M\$ 2020
Activos no monetarios	UF	26.330	11.531
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	20.511	2.241
Déficit acumulados	IPC	58.947	22.139
Totales		105.788	35.911

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$ 2021	Total M\$ 2020
Fondos Mutuos Security Plu	\$	86.804	92.337
Total		86.804	92.337

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	177	167	40.084	39.374
4 o más	26	23	53.118	46.302
Totales	203	190(a)	93.202	85.676

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 diciembre de 2021 (1.070 al 31 de diciembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-13, tuvieron una de origenación del 9,99 % 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 65 meses (76 de 2020).

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

	Corto Plazo M\$		Largo plazo M\$		Total cartera M\$		Tasa Transferencia %
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
Valor par	1.561.545	1.723.520	6.428.259	7.890.535	7.989.804	9.614.055	9,99
Aj. Tasa valorización	138.303	177.211	569.339	811.300	707.642	988.511	5,74
Prov. Activos securitizad	-	-	-	-	-	-	
Totales	1.699.848	1.900.731	6.997.598	8.701.835	8.697.446	10.602.566	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	166.236	155.776
Activos securitizados en mora (b)	93.202	85.676
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	56.942	54.590
<b>Totales</b>	<b>316.380</b>	<b>296.042</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:

Menor y Mayor Valor en Colocación de Títulos de Deuda de Securitización  
Menor Valor

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	(36.405)	205.199	(34.482)	239.318
<b>Totales</b>		<b>(36.405)</b>	<b>205.199</b>	<b>(34.482)</b>	<b>239.318</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 10 - Remuneraciones por Pagar por Administración y Custodia**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Administración primaria (a)	12.334	13.276
Administración maestra (b)	5.423	5.428
Totales	17.757	18.704

- (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.

**Nota 11 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Facturas por pagar	-	-
Seguro	15.175	25.252
Otros	-	53.696
Totales	15.175	78.948

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**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 diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto	Unidad	Tasa interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	Valor par pago amoritz.	Valor par		Coloc.en Chile o en el extranjero
		Nominal Vigente	de reaj.					M\$ 2021	M\$ 2020	
582-27-04-09	BSECS-13A	23.124	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	724.585	622.028	nacional
Obligaciones por prepago								(164.617)	(111.727)	
Total porción corto plazo								559.968	510.301	
<b>Bonos largo plazo</b>										
582-27-04-09	BSECS-13A	39.415	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.235.047	3.251.081	nacional
582-27-04-09	BSECS-13B	4.310	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	135.052	220.470	nacional
582-27-04-09	BSECS-13C	32.938	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.032.101	988.506	nacional
582-27-04-09	BSECS-13D	15.602	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	488.883	468.255	nacional
582-27-04-09	BSECS-13E	42.647	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	1.336.329	1.279.853	nacional
582-27-04-09	BSECS-13F	194.857	UF	4,5%	01-10-2027	trim.	trim.	6.105.777	5.847.806	nacional
Total largo plazo								10.333.189	12.055.971	

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 diciembre 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 diciembre 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	(879.807)	-	(753.991)	-
Revalorización de excedentes	(58.946)	-	(20.357)	-
Déficit del ejercicio	-	(247.196)	-	(105.459)
Saldo final	(938.753)	(247.196)	(774.348)	(105.459)
Saldo actualizado	-	-	(826.229)	(112.524)

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	M\$
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos percibidos de la administradora de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	33.780
Bienes recuperados	-	-
Otros	5.685	4.487
Totales	5.685	38.267

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 16 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-13, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales	(a) (2.269)	(1.260)
Seguros	(a) -	-
Bienes recuperados	(b) -	-
Otros gastos	(a) (53.179)	(1.026)
<b>Totales</b>	<b>(55.448)</b>	<b>(2.286)</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 diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (79.782)	(81.516)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (22.441)	(21.671)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (5.722)	(5.527)
Remuneración banco pagador	(4) (1.907)	(1.838)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.411)	(1.411)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (16.782)	(21.479)
<b>Totales</b>	<b>(128.045)</b>	<b>(133.442)</b>

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - Garantía de Terceros a Favor de los Tenedores de Títulos de Deuda**

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

**Nota 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 diciembre 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 diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

a) Activos		M\$	M\$
RUBRO	MONEDA	2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	609.200	619.354
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	86.804	92.337
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.699.848	1.900.731
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	-	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	316.380	296.042
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	6.997.598	8.701.835
MENOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	205.199	239.318
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TÍTULOS DE DEUDA (MENOS)	\$REAJUSTABLES	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			
	\$NO REAJUSTABLES	1.012.384	1.007.733
	\$REAJUSTABLES	8.902.645	10.841.884
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>9.915.029</b>	<b>11.849.617</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	M\$
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	17.757	18.704
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	7.876	10.597
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	461	461
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	1.383	1.384
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	164.617	111.727
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	15.175	78.948
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	559.968	510.301
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	-
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES			
	\$NO REAJUSTABLES	179.792	190.675
	\$REAJUSTABLES	587.997	541.724
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>767.789</b>	<b>732.399</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.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	Monto M\$	Tasa int.	
			prom. anual		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	517.813	-	474.184	4,5%	243.050	4,5%	-	4,5%	1.235.047
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	135.052	4,5%	135.052
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.032.101	4,5%	1.032.101
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	488.883	4,5%	488.883
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.336.329	4,5%	1.336.329
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	6.105.777	4,5%	6.105.777
Obligaciones por prepago	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	-	4,5%	-
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>517.813</b>		<b>474.184</b>		<b>243.050</b>		<b>9.098.142</b>		<b>10.333.189</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		prom. anual		prom. anual		prom. anual	
Bonos BSECS-13A	\$REAJUSTABLES	1.164.850	4,5%	1.066.701	4,5%	1.019.530	4,5%	-	-	3.251.081
Bonos BSECS-13B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	220.470	4,5%	220.470
Bonos BSECS-13C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	988.506	4,5%	988.506
Bonos BSECS-13D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	468.255	4,5%	468.255
Bonos BSECS-13E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.279.853	4,5%	1.279.853
Bonos BSECS-13F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	5.847.806	4,5%	5.847.806
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>1.164.850</b>		<b>1.066.701</b>		<b>1.019.530</b>		<b>8.804.890</b>		<b>12.055.971</b>

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre 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	37.628	40.885	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	571.572	578.469	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	86.804	92.337	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 31 de diciembre 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 diciembre 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 desarrolló 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 con normas de dicha Comisión. De acuerdo con lo anterior, la convergencia a NIIF se implementará cuando la Comisión lo establezca.

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

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 28 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$571.518.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 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

#### I1.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	1463	995
Saldo Insoluto Total	23.248.640	7.946.561
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	17.754	9.814
Tasa de Originacion	9,25%	9,23%
Plazo Transcurrido	26	172
Plazo Remanente	207	65
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,82%	32,86%

### 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	995

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

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-13A	23.243.805	1.938.194	1500	1500	222	72	4,50%
BSECS-13B	1.394.628	133.568	225	225	222	72	4,50%
BSECS-13C	588.843	1.020.819	95	95	222	72	4,50%
BSECS-13D	278.926	483.546	45	45	222	72	4,50%
BSECS-13E	762.397	1.321.692	123	123	222	72	4,50%
BSECS-13F	3.483.472	6.038.952	562	562	222	72	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+	AAA
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	7.834.526	7.787.945	7.578.627	7.444.340	7.321.210	7.489.371	7.143.658	7.094.195	7.000.538	6.841.272	6.500.889	6.400.197	6.232.098	
1 cuota en mora	826.643	799.525	796.612	816.539	735.713	710.982	856.643	698.492	723.936	726.942	901.519	855.341	886.674	
2 cuota en mora	384.205	440.548	467.913	416.684	473.895	289.804	385.289	474.019	353.554	384.731	337.872	380.641	359.411	
3 cuota en mora	284.194	147.645	191.002	203.616	223.048	179.256	155.455	143.833	170.826	166.891	206.157	180.372	242.045	
4 cuota en mora	84.607	100.630	46.147	65.393	58.512	29.349	51.942	49.587	28.543	49.029	88.419	77.603	71.808	
5 cuota en mora	27.583	46.054	71.436	26.374	38.399	41.808	17.696	47.634	33.533	17.262	30.527	50.114	44.690	
6 y mas cuotas en mora(1)	111.632	110.641	123.657	154.432	168.192	140.424	148.048	125.672	138.998	134.969	111.384	112.283	109.835	
Activos en liquidación	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	82.400	86.459	
TOTAL	9.553.390	9.432.987	9.275.394	9.127.377	9.018.968	8.880.993	8.758.731	8.633.431	8.449.929	8.321.096	8.176.768	8.056.551	7.946.561	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	82,01%	82,56%	81,71%	81,56%	81,18%	84,33%	81,56%	82,17%	82,85%	82,22%	79,50%	79,44%	78,43%	
1 cuota en mora	8,65%	8,48%	8,59%	8,95%	8,16%	8,01%	9,78%	8,09%	8,57%	8,74%	11,03%	10,62%	11,16%	
2 cuota en mora	4,02%	4,67%	5,04%	4,57%	5,25%	3,26%	4,40%	5,49%	4,18%	4,62%	4,13%	4,72%	4,52%	
3 cuota en mora	2,97%	1,57%	2,06%	2,23%	2,47%	2,02%	1,77%	1,67%	2,02%	2,01%	2,52%	2,24%	3,05%	
4 cuota en mora	0,89%	1,07%	0,50%	0,72%	0,65%	0,33%	0,59%	0,57%	0,34%	0,59%	1,08%	0,96%	0,90%	
5 cuota en mora	0,29%	0,49%	0,77%	0,29%	0,43%	0,47%	0,20%	0,55%	0,40%	0,21%	0,37%	0,62%	0,56%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,17%	1,17%	1,33%	1,69%	1,86%	1,58%	1,69%	1,46%	1,64%	1,62%	1,36%	1,39%	1,38%	
Activos en liquidación	0,86%	0,87%	0,89%	0,90%	0,91%	0,93%	0,94%	0,95%	0,98%	0,99%	1,01%	1,02%	1,09%	
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	880	885	868	867	858	888	852	855	850	834	808	804	792	
1 cuota en mora	94	93	93	91	86	79	104	79	89	89	99	100	106	
2 cuota en mora	43	45	51	46	51	35	41	58	38	47	44	46	43	
3 cuota en mora	30	16	19	21	23	18	18	14	20	19	26	22	28	
4 cuota en mora	7	10	6	7	7	2	6	7	3	5	11	9	8	
5 cuota en mora	4	5	6	3	4	4	1	6	4	2	3	6	6	
6 y mas cuotas en mora(1)	12	12	13	16	18	15	16	13	15	15	13	13	12	
Activos en liquidación	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	
TOTAL	1.070	1.066	1.056	1.051	1.047	1.041	1.038	1.032	1.019	1.011	1.004	1.000	995	

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	82,24%	83,02%	82,20%	82,49%	81,95%	85,30%	82,08%	82,85%	83,42%	82,49%	80,48%	80,40%	79,60%	
1 cuota en mora	8,79%	8,72%	8,81%	8,66%	8,21%	7,59%	10,02%	7,66%	8,73%	8,80%	9,86%	10,00%	10,65%	
2 cuota en mora	4,02%	4,22%	4,83%	4,38%	4,87%	3,36%	3,95%	5,62%	3,73%	4,65%	4,38%	4,60%	4,32%	
3 cuota en mora	2,80%	1,50%	1,80%	2,00%	2,20%	1,73%	1,73%	1,36%	1,96%	1,88%	2,59%	2,20%	2,81%	
4 cuota en mora	0,65%	0,94%	0,57%	0,67%	0,67%	0,19%	0,58%	0,68%	0,29%	0,49%	1,10%	0,90%	0,80%	
5 cuota en mora	0,37%	0,47%	0,57%	0,29%	0,38%	0,38%	0,10%	0,58%	0,39%	0,20%	0,30%	0,60%	0,60%	
6 y mas cuotas en mora(1)	1,12%	1,13%	1,23%	1,52%	1,72%	1,44%	1,54%	1,26%	1,47%	1,48%	1,29%	1,30%	1,21%	
Activos en liquidación	0,65%	0,66%	0,66%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%	0,68%	0,69%	0,69%	0,70%	0,70%	0,80%	
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 diciembre de 2020, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 17,99% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,34%. A diciembre de 2021 la mora total era de 21,57% y la de 4 y más de 2,85%.

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 con Saldo Insoluto

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1.426	33.843	72.769	16.581	34.494	31.736	19.215	44.969	65.981	43.977	59.473	17.448	21.291	
Total Prepagos	1.426	33.843	72.769	16.581	34.494	31.736	19.215	44.969	65.981	43.977	59.473	17.448	21.291	
Prepagos Acumulados	2.779.800	2.813.643	2.886.412	2.902.992	2.937.486	2.969.222	2.988.437	3.033.406	3.099.387	3.143.364	3.202.838	3.220.286	3.241.577	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	
Total Prepagos	0,01%	0,15%	0,32%	0,07%	0,15%	0,14%	0,08%	0,20%	0,29%	0,19%	0,26%	0,08%	0,09%	
Prepagos Acumulados	12,11%	12,26%	12,58%	12,65%	12,80%	12,94%	13,02%	13,22%	13,51%	13,70%	13,96%	14,03%	14,13%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	
Total Prepagos	1	4	10	3	6	4	2	6	10	8	6	3	4	
Prepagos Acumulados	247	251	261	264	270	274	276	282	292	300	306	309	313	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	
Total Prepagos	0,07%	0,27%	0,68%	0,21%	0,41%	0,27%	0,14%	0,41%	0,68%	0,55%	0,41%	0,21%	0,27%	
Prepagos Acumulados	16,88%	17,16%	17,84%	18,05%	18,46%	18,73%	18,87%	19,28%	19,96%	20,51%	20,92%	21,12%	21,39%	

### I.4.3 Características de los activos prepagados

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Tasa de Originación	8,87%	8,37%	9,30%	10,16%	10,60%	9,54%	9,27%	9,58%	9,53%	9,14%	8,07%	9,09%	9,65%	
Plazo Transcurrido	162	153	163	156	160	169	182	163	174	162	162	170	166	
Plazo Remanente	16	78	71	67	78	67	56	70	62	70	74	61	70	

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

A diciembre de 2020, el índice porcentual de prepago a saldo insoluto fue de 12,11% y a diciembre de 2021 llega a un 14,13%.

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	25	24	23	22	22	28	25	24	23	20	19	28	29	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	
Activos Liquidados	100	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 EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	1,71%	1,64%	1,57%	1,50%	1,50%	1,91%	1,71%	1,64%	1,57%	1,37%	1,30%	1,91%	1,98%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,48%	0,55%	
Activos Liquidados	6,84%	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 1,10% al cierre de dicimebre de 2020 y 1,04% a diciembre 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**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes EEFF	Cierre
Tasa Activos	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,24%	9,23%	9,23%	9,23%	9,22%	9,22%	9,23%	9,23%		9,23%
Relación Deuda/Garantía	34,50%	38,64%	36,08%	37,90%	35,43%	35,11%	34,78%	34,44%	34,13%	33,88%	33,55%	33,20%		32,86%
Plazo Transcurrido	161	162	163	164	165	165	166	168	168	170	171	171		172
Plazo Remanente	76	75	74	73	72	71	71	70	69	68	67	66		65

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado al periodo está en 32,86% y a diciembre de 2020 terminó en 34,50%. Este indicador se comporta de acuerdo con lo esperado en la estructura.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	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 Insohuto preferente	3.827.464	3.309.253	3.309.253	3.309.253	2.870.629	2.870.629	2.870.629	2.408.718	2.408.718	2.408.718	1.938.194	1.938.194	1.938.194
Saldo Insohuto Total	12.528.606	12.089.234	12.089.234	12.089.234	11.718.118	11.718.118	11.718.118	11.324.027	11.324.027	11.324.027	10.936.771	10.936.771	10.936.771
Valor Par Preferente	3.869.825	3.321.470	3.333.673	3.345.876	2.881.228	2.891.814	2.902.401	2.417.591	2.426.473	2.435.356	1.945.339	1.952.486	1.959.633
Valor Par Total	12.667.250	12.133.844	12.178.429	12.223.015	11.761.320	11.804.539	11.847.757	11.365.774	11.407.538	11.449.302	10.977.104	11.017.440	11.057.776

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	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
Razon Activos/Pasivos Preferentes	2,50	2,85	2,80	2,76	3,14	3,09	3,05	3,58	3,51	3,45	4,22	4,16	4,10
Razón Activos/Pasivos Total	0,76	0,78	0,77	0,76	0,77	0,76	0,75	0,76	0,75	0,73	0,75	0,74	0,73
Razón Activos/Pasivos Ajustado	2,53	2,86	2,84	2,80	3,16	3,12	3,09	3,61	3,56	3,53	4,27	4,23	4,18
Razón Activos sin Mora/Pasivo	2,08	2,36	2,32	2,29	2,57	2,64	2,53	2,97	2,96	2,91	3,41	3,38	3,30

Las variables de tasas se mantienen razonablemente parejas, la razón de activos sobre pasivos preferentes está en 2,50 al cierre de diciembre de 2020 y al cierre de diciembre de 2021 llega a 4,10. La razón de activos sin mora sobre pasivos se encuentra en 3,30 y la razón de activos sobre pasivo ajustado en 4,18. El patrimonio separado se encuentra sobrecoletarizado por el diferencial de tasas.

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	111.780	118.899	105.518	113.625	113.984	120.780	105.900	111.372	113.593	109.023	104.818	105.164	102.644
Ingresos deudores morosos	40.765	44.180	30.955	44.847	32.939	45.888	30.978	40.051	40.519	37.134	36.652	37.022	35.325
Ingresos por prepago	1.428	34.028	72.896	16.565	23.813	31.895	19.931	27.144	98.551	49.719	57.681	41.597	17.805

### I.10.2 Egresos

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	8.090	25.287	2.885	76.410	15.267	30.312	20.488	71.174	643	22.038	13.321	16.031	15.462
pago ordinario capital	-	117.118	-	-	105.470	-	-	95.750	-	-	83.358	-	-
pago ordinario interes	-	42.262	-	-	36.488	-	-	31.712	-	-	26.394	-	-
pago extra. pref	-	400.076	-	-	331.705	-	-	365.464	-	-	382.703	-	-
intereses subord.	-	2.406	-	-	2.237	-	-	1.938	-	-	1.614	-	-
capital subord.	-	14.998	-	-	27.305	-	-	28.094	-	-	13.617	-	-

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

### **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-14)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

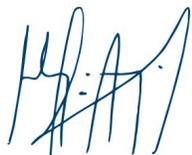
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-14 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible		1.842.534	1.426.536
11.020	Valores negociables		434.896	793.166
11.100	Activo securitizado (corto plazo)		6.017.112	6.121.560
11.110	Activo securitizado (corto plazo)		6.021.144	6.129.480
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)		(4.032)	(7.920)
11.200	Otros activos circulantes		906.056	766.701
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>		<b>9.200.598</b>	<b>9.107.963</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)		68.898.453	72.741.528
13.110	Activo securitizado largo plazo		68.898.453	72.741.528
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)		-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)		(68.811)	(72.222)
13.160	Gastos de colocación		-	-
13.170	Otros activos		-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>		<b>68.829.642</b>	<b>72.669.306</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>78.030.240</b>	<b>81.777.269</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia		132.743	134.074
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo		20.410	20.428
21.020	Remuneración por pagar por auditoria externa		552	277
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador		-	-
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos		3.688	3.691
21.040	Excedentes por pagar		-	573.926
21.050	Obligaciones por prepagos		418.401	252.359
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)		-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)		-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)		101.722	251.705
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)		4.239.145	4.459.488
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.916.661</b>	<b>5.695.948</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)		72.635.929	75.460.986
22.020	Obligaciones por saldo precio (largo plazo)		-	-
22.030	Obligaciones por sobrecolateralización (largo plazo)		-	-
22.040	Otros acreedores (largo plazo)		-	-
<b>22.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>72.635.929</b>	<b>75.460.986</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores		620.335	290.816
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior		620.335	290.816
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior		-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)		(142.685)	329.519
23.300	Retiros de excedentes (menos)		-	-
23.400	Aportes adicionales (más)		-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>		<b>477.650</b>	<b>620.335</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>78.030.240</b>	<b>81.777.269</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 866

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14  
(Cifras en miles de pesos)**

<b>INGRESOS</b>	<b>Para el ejercicio comprendido entre el y el</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020</b>
35.110	Intereses por activos securitizados	3.479.755	3.652.508
35.120	Intereses por inversiones	1.535	1.195
35.130	Reajustes por activos securitizados	4.874.963	2.128.966
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	3.412	-
35.190	Otros ingresos	5.290	24.681
<b>35.100</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>8.364.955</b>	<b>5.807.350</b>
<b>GASTOS</b>			
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos	(591.401)	(611.849)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo	(21.426)	(21.612)
35.220	Remuneración por auditoria externa	(1.371)	(1.406)
35.225	Remuneración banco pagador	(2.151)	(2.183)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos	(14.824)	(14.789)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización	(2.510.159)	(2.572.046)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización	(4.988.457)	(2.130.103)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados	3.507	(6.244)
35.260	Provisiones sobre inversiones	-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías	-	(43.024)
35.280	Amortización menor valor en colocación de títulos de deuda	-	3.411
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos	-	-
35.290	Otros gastos	(329.381)	(65.020)
<b>35.200</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>(8.455.663)</b>	<b>(5.464.865)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria	(51.977)	(12.966)
<b>23.200</b>	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>	<b>(142.685)</b>	<b>329.519</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-14**

Por escritura pública de fecha 22 de junio 2017 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, modificado por escritura pública de fecha 21 de Agosto de 2017, modificada por escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017 ; modificada por escritura del 12 de noviembre de 2018, en conjunto con Escritura Pública de Colocación de la Primera Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea de fecha 22 de Junio de 2017 , modificada por escritura pública 21 de Agosto de 2017 , modificada por escritura pública 30 de Agosto del año 2017 , y la segunda Emisión en escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2018, todas otorgadas en la Notaria de Santiago antes mencionada, se constituye el patrimonio separado BSECS14, inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 866 de fecha 6 de septiembre de 2017 . El Patrimonio inicio sus operaciones el 14 de septiembre de 2017

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2043.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, y el ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**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 diciembre 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>
	%	%
Variación índice de precios al consumidor	6,7	2,7

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

Bajo este rubro se presentan las inversiones en cuotas de fondos mutuos de renta fija, y se presentan al valor de la cuota al cierre 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, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. 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 transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por M\$4.032 y M\$ 7.920, 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.

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 132.743 (M\$ 134.074 al 31 de diciembre de 2020), la cual se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y de mutuos hipotecarios, 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 recuperado, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	(16.040)	(161)
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	3.015	(5.160)
Déficit acumulados	IPC	(38.952)	(7.645)
Totales		(51.977)	(12.966)

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	Total M\$
		2021	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	434.896	793.166
<b>Total</b>		<b>434.896</b>	<b>793.166</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	457	462	124.311	129.682
4 o más	151	166	519.066	414.777
<b>Totales</b>	<b>608</b>	<b>628(a)</b>	<b>643.377</b>	<b>544.459</b>

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

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 2.927 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (2.984 al 31 de diciembre de 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-14, tuvieron una de originación del 8.99% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron valorizados a una tasa de un 4,87% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-14 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A. e Hipotecaria Security Principal S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 231 (195 en 2020).

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 7 - Activos Securitizados (continuación)**

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa
	M\$		M\$		M\$		Transferencia
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	4.518.787	4.538.093	59.441.467	62.286.299	63.960.254	66.824.392	8,99
Aj. Tasa valorización	1.502.357	1.591.387	9.456.986	10.455.229	10.959.343	12.046.616	4,86
Prov. Activos securitizados	(4.032)	(7.920)	-	-	(4.032)	(7.920)	
<b>Totales</b>	<b>6.017.112</b>	<b>6.121.560</b>	<b>68.898.453</b>	<b>72.741.528</b>	<b>74.915.565</b>	<b>78.863.088</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-14 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	146.913	121.767
Activos securitizados en mora (b)	643.377	544.459
Cuenta por cobrar término de contratos	-	-
Otros	115.766	100.475
<b>Totales</b>	<b>906.056</b>	<b>766.701</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 2m).

(b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	39.952	35.688
Administración maestra (b)	92.791	98.386
Totales	132.743	134.074

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	4.840	132.255
Banco Custodio	-	-
Seguro	97.451	116.769
Otros	(569)	2.681
Totales	101.722	251.705

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 i), se originan en la colocación de:

1. UF849.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A1 por UF711.000 con 1.422 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B1 por UF76.000 con 760 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14C1 por UF12.000 con 120 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14D1 por UF9.000 con 90 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14E1 por UF6.000 con 60 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, y la serie BSECS-14F1 por UF35.000 con 350 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral.
  
2. UF895.900 en título de deuda de Securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A2 por UF756.000 con 1.512 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B2 por UF119.000 con 1.190 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C2 por 5.500 Uf con 5 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D2 por UFF 3.600 con 36 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E2 por UF 6.800 con 68 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F2 por UF5.000 con 50 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral
  
3. UF1.002.000 en título de deuda de securitización, compuesta por 6 series; la serie BSECS-14A3 por 835.000 con 1.658 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-14B3 por UF139.000 con 1.390 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie Bsecs-14C3 por 9.000 Uf con 90 títulos de UF102, cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14D3 por UFF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral, la serie BSECS-14E3 por UF 5.000 con 50 títulos de UF102 cada uno con pago trimestral y la serie BSECS-14F3 por UF9.000 con 90 láminas de UF 106 cada una con pago cupón trimestral

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 11 - Obligaciones por Títulos de Deuda de Securitización (continuación)**

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto 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	
866-06-09-17	BSECS-14A1	49	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.522.798	1.540.904	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	51	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	1.573.988	1.592.726	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	50	UF	2,5%	01-01-2043	trim.	trim.	1.560.760	1.578.218	nacional
Obligaciones por prepago								(418.401)	(252.359)	
Total porción corto plazo								4.239.145	4.459.489	
<b>Bonos largo plazo</b>										
866-06-09-17	BSECS-14A1	572.159	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	16.353.917	17.521.015	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B1	82.201	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	2.572.653	2.574.836	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C1	13.236	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	414.248	410.559	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D1	10.025	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	313.753	310.949	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E1	6.683	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	209.159	207.300	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F1	47.617	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	1.504.402	1.394.153	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A2	654.951	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	18.889.508	20.055.350	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B2	124.979	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	3.911.480	3.914.800	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C2	5.891	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	184.371	182.711	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D2	3.856	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	120.682	119.594	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E2	7.283	UF	4,8%	01-01-2043	trim.	trim.	227.937	225.906	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F2	6.179	UF	8,0%	01-01-2043	trim.	trim.	195.218	180.901	nacional
866-06-09-17	BSECS-14A3	768.164	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	22.393.399	23.641.084	nacional
866-06-09-17	BSECS-14B3	141582	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	4.428.435	4.432.193	nacional
866-06-09-17	BSECS-14C3	9337	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	292.045	289.635	nacional
866-06-09-17	BSECS-14D3	5187	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	162.241	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14E3	5187	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	162.241	-	nacional
866-06-09-17	BSECS-14F3	9599	UF	4,0%	01-01-2043	trim.	trim.	300.240	-	nacional
Total largo plazo								72.635.929	75.460.986	

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,07% anual y la de los bonos de 3,3%, para la serie A1, y 4,0% para la serie B1, C1, D1, E1 y 8,0% para la serie F, y un 3.3% para la serie A2, y un 4% para la serie B2, 4,8% para la serie C1, D1 E1; un 8,0% para la serie F1, y un 2,5% para la serie A3. La magnitud del spread hace que la diferencia de flujo no se refleje en los valores par de los activos y pasivos al cierre del ejercicio, sino en sus valores económicos.

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

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	581.383	-	265.390	-
Revalorización de excedentes	38.952	-	7.165	-
Déficit del ejercicio	-	(142.685)	-	308.828
Saldo final	620.335	(142.685)	272.555	308.828
Saldo actualizado	-	-	290.816	329.519

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-14, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	(19.421)	(21.950)
Seguros (a)	-	(18.192)
Banco Custodio (b)	(16.046)	-
Otros gastos (a)	(293.914)	(24.878)
Totales	(329.381)	(65.020)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Liberación de provisiones	-	-
Otros ingresos de la admin. de fondos para la vivienda	-	-
Ventas de viviendas	-	-
Bienes recuperados	-	-
Otros	5.290	24.681
<b>Totales</b>	<b>5.290</b>	<b>24.681</b>

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-14**

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

Gastos devengados	M\$		
		2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1)	(212.355)	(215.405)
Remuneración administración maestra del activo	(2)	(379.046)	(396.444)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3)	(14.824)	(14.789)
Remuneración banco pagador	(4)	(2.151)	(2.183)
Remuneración por auditoría externa	(5)	(1.371)	(1.406)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6)	(21.426)	(21.612)
<b>Totales</b>		<b>(631.173)</b>	<b>(651.839)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) (a) Ver información	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) Ernst & Young Chile Auditores y Consultores Ltda.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	1.842.534	1.426.536
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	434.896	793.166
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	6.021.144	6.129.480
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(4.032)	(7.920)
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	906.056	766.701
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	68.898.453	72.741.528
MAYOR VALOR EN COLOCACIÓN DE TITULOS DE DEUDA	\$REAJUSTABLES	(68.811)	(72.222)
TOTAL ACTIVOS	\$NO REAJUSTABLES	3.179.454	2.978.483
	\$REAJUSTABLES	74.850.786	78.798.786
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>78.030.240</b>	<b>81.777.269</b>

**PASIVOS**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	132.743	134.074
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	20.410	20.428
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	277
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	-	-
REMUN X PAGAR REPRESENTANTE TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	3.688	3.691
OBLIGACIONES POR PREPAGOS	\$NO REAJUSTABLES	418.401	252.359
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	101.722	251.705
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACIÓN (C/P)	\$REAJUSTABLES	4.239.145	4.459.488
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	573.926
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	520.123	504.064
	\$REAJUSTABLES	4.396.538	5.191.884
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>4.916.661</b>	<b>5.695.948</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**a) Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$ REAJUSTABLES	2.882.729	3,3%	2.642.223	3,3%	5.390.496	3,3%	5.438.469	3,3%	16.353.917
Bonos BSECS-14B1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.572.653	4,0%	2.572.653
Bonos BSECS-14C1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	414.248	4,0%	414.248
Bonos BSECS-14D1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	313.753	4,0%	313.753
Bonos BSECS-14E1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	209.159	4,0%	209.159
Bonos BSECS-14F1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1504.402	8,0%	1504.402
Bonos BSECS-14A2	\$ REAJUSTABLES	2.991.641	3,3%	2.785.347	3,3%	5.406.707	3,3%	7.705.813	3,3%	18.889.508
Bonos BSECS-14B2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.911.480	4,0%	3.911.480
Bonos BSECS-14C2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	184.371	4,8%	184.371
Bonos BSECS-14D2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	120.682	4,8%	120.682
Bonos BSECS-14E2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	227.937	4,8%	227.937
Bonos BSECS-14F2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	195.218	8,0%	195.218
Bonos BSECS-14A3	\$ REAJUSTABLES	2.931.987	3,3%	2.863.279	3,3%	6.557.807	3,3%	10.040.325	4,8%	22.393.398
Bonos BSECS-14B3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.428.435	4,8%	4.428.435
Bonos BSECS-14C3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	292.045	4,8%	292.045
Bonos BSECS-14D3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	162.241	4,8%	162.241
Bonos BSECS-14E3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	162.241	4,8%	162.241
Bonos BSECS-14F3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	300.240	4,8%	300.240
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>8.806.357</b>		<b>8.290.849</b>		<b>17.355.010</b>		<b>38.183.712</b>		<b>72.635.928</b>

2020

RUBRO	MONEDA	1a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Tasa int.		Tasa int.		Tasa int.		tasa int.		
		Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	Monto M\$	prom. anual	
Bonos BSECS-14A1	\$ REAJUSTABLES	2.932.405	3,3%	2.710.844	3,3%	5.608.889	3,3%	6.268.877	3,3%	17.521.015
Bonos BSECS-14B1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	2.574.836	4,0%	2.574.836
Bonos BSECS-14C1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	410.559	4,0%	410.559
Bonos BSECS-14D1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	310.949	4,0%	310.949
Bonos BSECS-14E1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	207.300	4,0%	207.300
Bonos BSECS-14F1	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	1.394.153	8,0%	1.394.153
Bonos BSECS-14A2	\$ REAJUSTABLES	3.032.604	3,3%	2.829.422	3,3%	5.557.039	3,3%	8.636.285	3,3%	20.055.350
Bonos BSECS-14B2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.914.800	4,0%	3.914.800
Bonos BSECS-14C2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	182.711	4,8%	182.711
Bonos BSECS-14D2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	119.594	4,8%	119.594
Bonos BSECS-14E2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	225.906	4,8%	225.906
Bonos BSECS-14F2	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	180.901	8,0%	180.901
Bonos BSECS-14A3	\$ REAJUSTABLES	2.966.668	3,3%	2.895.311	3,3%	6.642.196	3,3%	11.136.909	4,8%	23.641.084
Bonos BSECS-14B3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	4.432.193	4,8%	4.432.193
Bonos BSECS-14C3	\$ REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	289.635	4,8%	289.635
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>8.931.677</b>		<b>8.435.577</b>		<b>17.808.124</b>		<b>40.285.608</b>		<b>75.460.986</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

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

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						2021 M\$	2020 M\$	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	531.795	37.213	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	1.310.739	1.389.323	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	434.896	793.166	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Zurich Administradora General de Fondos S.A.	Humphreys Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	BCI Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	-	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Santander Administradora General de Fondos S.A.	Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada	AAAfm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	-	-	Cumple

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

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

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-14**

Notas a los Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$1.310.740.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

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

BSECS-14: En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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

### **1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14**

#### **11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)**

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	449	1202
Saldo Insoluto Total	7.876.098	19.982.783
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	19.585	19.006
Tasa de Originacion	9,33%	9,46%
Plazo Transcurrido	31	51
Plazo Remanente	207	184
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	57,55%	50,15%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportado	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Inmobiliaria Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	449	1202

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
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 total**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	22.035.127	17.732.203	1422	1381	303	252	3,30%
BSECS-14B1	2.355.372	2.547.552	760	760	303	252	4,00%
BSECS-14C1	371.901	410.207	120	120	303	252	4,00%
BSECS-14D1	278.926	310.692	90	90	303	252	4,00%
BSECS-14E1	185.950	207.118	60	60	303	252	4,00%
BSECS-14F1	1.084.711	1.475.734	350	350	303	252	8,00%
BSECS-14A2	23.429.755	20.298.071	1512	1470	288	252	3,30%
BSECS-14B2	3.688.017	3.873.317	1190	1190	288	252	4,00%
BSECS-14C2	170.455	182.572	55	55	288	252	4,00%
BSECS-14D2	111.570	119.504	36	36	288	252	4,00%
BSECS-14E2	210.744	225.713	68	68	288	252	4,00%
BSECS-14F2	154.959	191.498	50	50	288	252	8,00%
BSECS-14A3	25.878.103	23.806.739	1670	1646	276	252	3,30%
BSECS-14B3	4.307.852	4.387.873	1390	1390	276	252	4,00%
BSECS-14C3	278.926	289.370	90	90	276	252	4,00%
BSECS-14D3	154.959	160.754	50	50	276	252	4,00%
BSECS-14E3	154.959	160.754	50	50	276	252	4,00%
BSECS-14F3	278.926	297.490	90	90	276	252	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-1	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-1	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-1	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-1	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-1	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-1	BSECS-14F3	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	17.180.583	17.257.315	15.806.210	15.773.925	15.696.754	16.816.322	16.978.524	16.370.801	16.164.457	15.904.108	15.845.821	15.604.523	15.654.732	
1 cuota en mora	1.757.814	1.468.932	1.850.399	2.265.807	2.226.586	1.950.579	1.722.768	1.878.420	2.120.935	2.270.662	2.148.314	2.123.526	1.899.614	
2 cuota en mora	732.066	723.380	1.068.121	915.481	833.489	524.879	632.610	794.560	677.389	650.475	614.189	730.071	867.352	
3 cuota en mora	236.830	310.560	734.369	474.563	545.188	288.296	240.938	394.051	293.644	313.328	326.484	360.781	417.878	
4 cuota en mora	64.385	179.673	348.724	346.897	302.819	174.091	119.573	118.389	216.106	159.746	183.229	258.894	174.908	
5 cuota en mora	140.254	145.692	229.405	76.900	182.120	102.833	83.981	75.919	71.367	195.169	141.603	45.618	100.561	
6 y mas cuotas en mora	890.819	846.370	841.769	961.369	974.345	840.807	836.368	895.302	867.334	827.421	904.694	927.170	867.739	
Activos en liquidación	74.080	74.080	74.080	74.080	74.080	74.080	83.662	110.234	110.234	110.234	110.234	110.234	110.234	
TOTAL	21.002.751	20.931.922	20.878.997	20.814.943	20.761.301	20.697.806	20.614.762	20.527.442	20.411.232	20.320.908	20.164.334	20.050.581	19.982.783	

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

### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	81,80%	82,44%	75,70%	75,78%	75,61%	81,25%	82,36%	79,75%	79,19%	78,26%	78,58%	77,83%	78,34%	
1 cuota en mora	8,37%	7,02%	8,86%	10,89%	10,72%	9,42%	8,36%	9,15%	10,39%	11,17%	10,65%	10,59%	9,51%	
2 cuota en mora	3,49%	3,46%	5,12%	4,40%	4,01%	2,54%	3,07%	3,87%	3,32%	3,20%	3,05%	3,64%	4,34%	
3 cuota en mora	1,13%	1,48%	3,52%	2,28%	2,63%	1,39%	1,17%	1,92%	1,44%	1,54%	1,62%	1,80%	2,09%	
4 cuota en mora	0,31%	0,86%	1,67%	1,67%	1,46%	0,84%	0,58%	0,58%	1,06%	0,79%	0,91%	1,29%	0,88%	
5 cuota en mora	0,67%	0,70%	1,10%	0,37%	0,88%	0,50%	0,41%	0,37%	0,35%	0,96%	0,70%	0,23%	0,50%	
6 y mas cuotas en mo	4,24%	4,04%	4,03%	4,62%	4,69%	4,06%	4,06%	4,36%	4,25%	4,07%	4,49%	4,62%	4,34%	
Activos en liquidación	0,35%	0,35%	0,35%	0,36%	0,36%	0,36%	0,41%	0,54%	0,54%	0,54%	0,55%	0,55%	0,55%	
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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	1.031	1.031	939	939	933	1.014	1.027	980	974	960	955	942	951	
1 cuota en mora	89	79	110	130	129	107	94	109	117	131	127	125	108	
2 cuota en mora	39	41	62	54	52	32	34	45	41	38	35	44	53	
3 cuota en mora	12	15	37	26	32	14	12	22	16	16	19	20	25	
4 cuota en mora	4	9	21	20	16	8	7	9	15	11	11	16	12	
5 cuota en mora	6	8	11	5	10	5	4	5	4	11	10	3	4	
6 y mas cuotas en mo	49	45	48	53	55	46	45	51	50	48	51	53	49	
Activos en liquidación	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	6	6	
TOTAL	1.230	1.228	1.228	1.227	1.227	1.226	1.223	1.221	1.217	1.215	1.208	1.203	1202	

(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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	83,82%	83,96%	76,47%	76,53%	76,04%	82,71%	83,97%	80,26%	80,03%	79,01%	79,06%	78,30%	79,12%	
1 cuota en mora	7,24%	6,43%	8,96%	10,59%	10,51%	8,73%	7,69%	8,93%	9,61%	10,78%	10,51%	10,39%	8,99%	
2 cuota en mora	3,17%	3,34%	5,05%	4,40%	4,24%	2,61%	2,78%	3,69%	3,37%	3,13%	2,90%	3,66%	4,41%	
3 cuota en mora	0,98%	1,22%	3,01%	2,12%	2,61%	1,14%	0,98%	1,80%	1,31%	1,32%	1,57%	1,66%	2,08%	
4 cuota en mora	0,33%	0,73%	1,71%	1,63%	1,30%	0,65%	0,57%	0,74%	1,23%	0,91%	0,91%	1,33%	1,00%	
5 cuota en mora	0,49%	0,65%	0,90%	0,41%	0,81%	0,41%	0,33%	0,41%	0,33%	0,91%	0,83%	0,25%	0,33%	
6 y mas cuotas en mo	3,98%	3,66%	3,91%	4,32%	4,48%	3,75%	3,68%	4,18%	4,11%	3,95%	4,22%	4,41%	4,08%	
Activos en liquidación	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,41%	0,49%	0,49%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	
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

La morosidad de los activos al cierre de diciembre de 2020 es de 18,20% y los de más de 4 dividendos morosos son de 5,22%. A diciembre de 2021 es de 21,66% y los de 4 y más es de 5,72%. Estos indicadores están dentro de los rangos esperados para las clasificaciones de riesgo que cada serie fue evaluada.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	14.459	18.268	-	-	-	9.444	19.045	6.208	61.390	31.147	101.220	55.252	9.161	
Total Prepagos	14.459	18.268	-	-	-	9.444	19.045	6.208	61.390	31.147	101.220	55.252	9.161	
Prepagos Acumulados	307.815	326.084	326.084	326.084	326.084	335.528	354.573	360.781	422.170	453.317	554.537	609.790	618.950	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,06%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,08%	0,03%	0,27%	0,14%	0,44%	0,24%	0,04%	
Total Prepagos	0,06%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%	0,08%	0,03%	0,27%	0,14%	0,44%	0,24%	0,04%	
Prepagos Acumulados	1,34%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,46%	1,55%	1,57%	1,84%	1,98%	2,42%	2,66%	2,70%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	2	2	-	-	-	1	2	1	4	2	7	5	1	
Total Prepagos	2	2	-	-	-	1	2	1	4	2	7	5	1	
Prepagos Acumulados	2	4	4	4	4	5	7	8	12	14	21	26	27	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,14%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,14%	0,48%	0,34%	0,07%	
Total Prepagos	0,14%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,14%	0,07%	0,27%	0,14%	0,48%	0,34%	0,07%	
Prepagos Acumulados	1,37%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,57%	1,71%	1,78%	2,05%	2,19%	2,67%	3,01%	3,08%	

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

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Tasa de Originación	10,85%	10,25%	0,00%	0,00%	0,00%	11,50%	8,70%	9,70%	9,80%	9,61%	9,99%	10,10%	11,50%	
Plazo Transcurrido	104	39	-	-	-	24	78	175	61	41	60	62	59	
Plazo Remanente	80	201	-	-	-	120	74	65	156	174	163	163	181	

### **I.4.4 Análisis del Comportamiento del prepago de la Cartera de Contratos de Leasing Habitacional Securitizada**

El porcentaje de prepago acumulado en relación con el saldo insoluto es de 1,34% a diciembre 2020. A diciembre de 2021 el prepago ascendía a un 2,70%. - Este es un patrimonio nuevo sobre el cual el monitoreo de todas sus variables es observado con mucho detalle de forma de incorporar la situación del país.

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

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

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

Durante este periodo no hubo sustituciones

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

Durante este periodo no hubo sustituciones

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

Durante este periodo no hubo sustituciones

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	858.927	940.326	933.628	1.189.665	1.298.400	921.017	1.483.708	1.405.214	1.293.851	1.283.472	1.369.988	1.398.497	1.406.956	
Activos en Proceso de Liquidacion	74.080	74.080	74.080	74.080	74.080	74.080	83.662	110.234	110.234	110.234	110.234	110.234	110.234	
Activos Liquidados	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	16.386	

### **Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %**

Incumplimiento	Saldo Insoluto %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	10,91%	11,94%	11,85%	15,10%	16,49%	11,69%	18,84%	17,84%	16,43%	16,30%	17,39%	17,76%	17,86%	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	1,06%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Activos Liquidados	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	

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

Incumplimiento	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	50	57	55	66	72	57	81	79	75	74	78	80	79	
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	6	6	
Activos Liquidados	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Activos en Proceso Judicial	11,14%	12,69%	12,25%	14,70%	16,04%	12,69%	18,04%	17,59%	16,70%	16,48%	17,37%	17,82%	17,59%	
Activos en Proceso de Liquidacion	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	1,11%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	1,34%	
Activos Liquidados	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	

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

Los activos en proceso judicial representan un 17,86% de los activos medidos sobre saldo insoluto a diciembre 2021, este mismo índice era de 10,91% a diciembre 2020.

## I.7. Antecedentes del activo (Contratos de Leasing Habitacional)

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,47%	9,46%
Relación Deuda/Garantía	51,61%	51,50%	51,37%	51,25%	51,11%	50,99%	50,89%	50,75%	50,65%	50,51%	50,39%	50,29%	50,15%
Plazo Transcurrido	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Plazo Remanente	195	194	193	192	191	190	190	189	188	187	186	185	184

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

Los activos tienen un comportamiento acorde al plazo transcurrido de este patrimonio durante 2020 y 2021. Dada la madurez del patrimonio hay que seguir observando sus variables críticas. La relación deuda-garantía tiene una dirección esperada de acuerdo con los criterios de clasificación de riesgo y las propias de la Securizadora.

## I.8 Antecedentes del Pasivo Total

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	65.389.503	64.588.925	64.588.925	64.588.925	63.743.098	63.743.098	63.743.098	62.838.697	62.838.697	62.838.697	61.837.013	61.837.013	61.837.013
Saldo Insoluto Total	80.075.616	79.327.464	79.327.464	79.327.464	78.514.899	78.514.899	78.514.899	77.644.382	77.644.382	77.644.382	76.677.160	76.677.160	76.677.160
Valor Par Preferente	65.873.392	64.748.224	64.907.523	65.066.823	63.900.288	64.057.479	64.214.669	62.993.641	63.148.585	63.303.530	61.989.464	62.141.915	62.294.367
Valor Par Total	80.715.776	78.926.312	79.136.084	79.345.856	78.111.055	78.934.381	79.144.133	77.852.066	78.059.782	78.267.498	76.882.597	77.088.034	77.293.472

## I.9 Relación activo y pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Razón Tasas	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71	2,71
Razón Activos/Pasivos Preferentes	0,32	0,32	0,32	0,32	0,33	0,32	0,32	0,33	0,32	0,32	0,33	0,32	0,32
Razón Activos/Pasivos Total	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,27	0,27	0,25	0,25	0,25	0,27	0,27	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26

## I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado

### I.10.1 Ingresos

Securitizadora Security S.A.  
 Registro N° 582

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EE
Ingresos deudores al día	163.182	115.023	110.176	119.047	147.956	151.925	185.299	154.637	169.229	159.630	159.923	159.922	165.342
Ingresos deudores moros	53.117	43.625	37.256	51.680	47.534	60.555	47.416	44.082	42.420	41.186	35.255	43.251	41.988
Ingresos por prepago	14.695	18.377	-	-	-	9.458	15.398	4.526	41.428	59.565	70.959	76.919	7.924

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EE
Gastos	153.124	15.262	16.989	69.849	32.842	25.181	94.023	70.203	1.436	31.824	11.152	19.529	45.767
pago ordinario capital	-	714.094	-	-	717.197	-	-	722.329	-	-	719.843	-	-
pago ordinario interes	-	482.939	-	-	476.319	-	-	470.860	-	-	460.424	-	-
pago extra. pref	-	103.624	-	-	123.414	-	-	123.637	-	-	122.649	-	-
intereses subord.	-	84.944	-	-	125.816	-	-	180.727	-	-	272.334	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **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.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 14**

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

En términos de liquidez, este patrimonio ha mantenido el comportamiento esperado, pues sus activos líquidos le han permitido cumplir oportunamente sus compromisos con sus bonistas preferentes y con sus distintos proveedores de servicios. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un semestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

Securitizadora Security S.A.  
Registro N° 582

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

### **1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 14 (Contratos de Mutuos Hipotecarios Endosables)**

#### **11.1 Composición de la cartera**

	<b>Inicio</b>	<b>Actual</b>
Numero de Activos	723	1725
Saldo Insoluto Total	14.181.731	43.735.150
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	28.248	30.948
Tasa de Originacion	6,33%	5,70%
Plazo Transcurrido	43	48
Plazo Remanente	257	252
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	60,29%	57,31%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	723	1725

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.  
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**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 582

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-14A1	22.035.127	17.732.203	1.422	1381	303	252	3,30%
BSECS-14B1	2.355.372	2.547.552	760	760	303	252	4,00%
BSECS-14C1	371.901	410.207	120	120	303	252	4,00%
BSECS-14D1	278.926	310.692	90	90	303	252	4,00%
BSECS-14E1	185.950	207.118	60	60	303	252	4,00%
BSECS-14F1	1.084.711	1.475.734	350	350	303	252	8,00%
BSECS-14A2	23.429.755	20.298.071	1.512	1470	288	252	3,30%
BSECS-14B2	3.688.017	3.873.317	1.190	1190	288	252	4,00%
BSECS-14C2	170.455	182.572	55	55	288	252	4,00%
BSECS-14D2	111.570	119.504	36	36	288	252	4,00%
BSECS-14E2	210.744	225.713	68	68	288	252	4,00%
BSECS-14F2	154.959	191.498	50	50	288	252	8,00%
BSECS-14A3	25.878.103	23.806.739	1.670	1646	276	252	3,30%
BSECS-14B3	4.307.852	4.387.873	1.390	1390	276	252	4,00%
BSECS-14C3	278.926	289.370	90	90	276	252	4,00%
BSECS-14D3	154.959	160.754	50	50	276	252	4,00%
BSECS-14E3	154.959	160.754	50	50	276	252	4,00%
BSECS-14F3	278.926	297.490	90	90	276	252	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie (fusión 14.1 - 14.2 - 14.3)			ICR Chile		Humphreys	
			Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-14A1	BSECS-14A2	BSECS-14A3	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-14B1	BSECS-14B2	BSECS-14B3	AA	AA	AA	AA
BSECS-14C1	BSECS-14C2	BSECS-14C3	A	A	A	A
BSECS-14D1	BSECS-14D2	BSECS-14D3	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-14E1	BSECS-14E2	BSECS-14E3	BB	BB	BB	BB
BSECS-14F1	BSECS-14F2	BSECS-14F3	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	35.885.799	37.594.883	34.958.465	35.649.489	35.005.091	35.981.393	35.442.523	35.369.782	35.462.189	35.186.464	34.818.525	34.399.106	34.249.255
1 cuota en mora	3.992.554	2.934.281	4.163.754	3.744.967	4.020.063	3.688.585	4.054.129	4.116.448	3.651.832	3.730.439	3.734.096	4.047.702	4.119.117
2 cuota en mora	2.038.878	1.391.463	1.761.854	1.932.193	1.736.384	1.725.772	1.862.429	1.592.270	1.961.337	1.969.786	1.938.466	1.719.615	1.978.344
3 cuota en mora	703.503	764.325	1.264.718	851.496	1.156.708	668.067	558.737	662.451	481.253	609.281	588.403	893.959	734.215
4 cuota en mora	365.627	298.012	748.394	441.516	351.169	420.167	250.068	304.926	335.453	306.017	478.287	344.525	417.537
5 cuota en mora	171.309	248.713	280.284	258.780	405.082	127.330	285.264	206.940	168.386	249.108	283.361	215.529	165.087
6 y mas cuotas en mora(1)	2.353.059	2.169.076	2.118.359	2.248.942	2.313.945	2.274.930	2.228.682	2.304.623	2.340.389	2.246.416	2.199.114	2.251.679	2.071.595
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	45.510.728	45.400.754	45.295.827	45.127.383	44.988.442	44.886.245	44.681.832	44.557.439	44.400.839	44.297.511	44.040.252	43.872.116	43.735.150

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

### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	78,85%	82,81%	77,18%	79,00%	77,81%	80,16%	79,32%	79,38%	79,87%	79,43%	79,06%	78,41%	78,31%
1 cuota en mora	8,77%	6,46%	9,19%	8,30%	8,94%	8,22%	9,07%	9,24%	8,22%	8,42%	8,48%	9,23%	9,42%
2 cuotas en mora	4,48%	3,06%	3,89%	4,28%	3,86%	3,84%	4,17%	3,57%	4,42%	4,45%	4,40%	3,92%	4,52%
3 cuotas en mora	1,55%	1,68%	2,79%	1,89%	2,57%	1,49%	1,25%	1,49%	1,08%	1,38%	1,34%	2,04%	1,68%
4 cuotas en mora	0,80%	0,66%	1,65%	0,98%	0,78%	0,94%	0,56%	0,68%	0,76%	0,69%	1,09%	0,79%	0,95%
5 cuotas en mora	0,38%	0,55%	0,62%	0,57%	0,90%	0,28%	0,64%	0,46%	0,38%	0,56%	0,64%	0,49%	0,38%
6 y mas cuotas en mora(1)	5,17%	4,78%	4,68%	4,98%	5,14%	5,07%	4,99%	5,17%	5,27%	5,07%	4,99%	5,13%	4,74%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	1.405	1.512	1.377	1.406	1.377	1.419	1.410	1.405	1.407	1.403	1.385	1.378	1.368
1 cuota en mora	148	94	155	136	152	146	149	157	145	148	149	153	160
2 cuotas en mora	78	43	72	73	68	64	68	57	72	69	76	66	75
3 cuotas en mora	33	23	51	37	47	27	27	30	23	27	26	41	36
4 cuotas en mora	14	10	23	17	14	14	10	12	12	13	17	12	16
5 cuotas en mora	7	8	10	10	15	5	9	8	6	7	10	8	5
6 y mas cuotas en mora(1)	69	62	63	67	71	69	67	68	69	67	66	68	65
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.754	1.752	1.751	1.746	1.744	1.744	1.740	1.737	1.734	1.734	1.729	1.726	1.725

#### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Número de Activos en porcentaje												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	80,10%	86,30%	78,64%	80,53%	78,96%	81,36%	81,03%	80,89%	81,14%	80,91%	80,10%	79,84%	79,30%
1 cuota en mora	8,44%	5,37%	8,85%	7,79%	8,72%	8,37%	8,56%	9,04%	8,36%	8,54%	8,62%	8,86%	9,28%
2 cuotas en mora	4,45%	2,45%	4,11%	4,18%	3,90%	3,67%	3,91%	3,28%	4,15%	3,98%	4,40%	3,82%	4,35%
3 cuotas en mora	1,88%	1,31%	2,91%	2,12%	2,69%	1,55%	1,55%	1,73%	1,33%	1,56%	1,50%	2,38%	2,09%
4 cuotas en mora	0,80%	0,57%	1,31%	0,97%	0,80%	0,80%	0,57%	0,69%	0,69%	0,75%	0,98%	0,70%	0,93%
5 cuotas en mora	0,40%	0,46%	0,57%	0,57%	0,86%	0,29%	0,52%	0,46%	0,35%	0,40%	0,58%	0,46%	0,29%
6 y mas cuotas en mora(1)	3,93%	3,54%	3,60%	3,84%	4,07%	3,96%	3,85%	3,91%	3,98%	3,86%	3,82%	3,94%	3,77%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total en relación con el saldo insoluto asciende a un 21,15% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 6,35%. A diciembre de 2021 el porcentaje total de mora es de 21,69% y el los de 4 mora y más es de 6,07%.

## **I.4 Activos Prepagados**

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	1.261	1.296	1.054	1.109	1.172	1.255	1.269	1.161	898	1.004	912	1.226	925	
Prepagos Totales	12.812	9.092	3.812	46.641	37.081	16.550	119.812	21.522	53.587	-	125.058	64.195	32.708	
Total Prepagos	14.073	1.239	4.866	47.749	38.253	17.804	121.081	22.683	54.485	1.004	125.970	65.421	33.633	
Prepagos Acumulados	136.851	138.090	142.956	190.705	228.958	246.763	367.844	390.526	445.012	446.016	571.985	637.407	671.040	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	
Prepagos Totales	0,06%	0,04%	0,02%	0,20%	0,16%	0,07%	0,52%	0,09%	0,23%	0,00%	0,54%	0,28%	0,14%	
Total Prepagos	0,06%	0,05%	0,02%	0,21%	0,17%	0,08%	0,53%	0,10%	0,24%	0,00%	0,55%	0,29%	0,15%	
Prepagos Acumulados	0,60%	0,60%	0,62%	0,83%	1,00%	1,08%	1,60%	1,70%	1,94%	1,94%	2,49%	2,78%	2,92%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	14	15	14	14	13	15	15	15	12	13	13	16	11	
Prepagos Totales	2	1	1	4	2	-	4	3	3	-	4	3	1	
Total Prepagos	2	1	15	18	15	15	19	18	15	13	17	19	12	
Prepagos Acumulados	69	70	85	103	118	133	152	170	185	198	215	234	246	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,96%	1,03%	0,96%	0,96%	0,89%	1,03%	1,03%	1,03%	0,82%	0,89%	0,89%	1,09%	0,75%	
Prepagos Totales	0,14%	0,07%	0,07%	0,27%	0,14%	0,00%	0,27%	0,21%	0,21%	0,00%	0,27%	0,21%	0,07%	
Total Prepagos	1,09%	1,09%	1,03%	1,23%	1,03%	1,03%	1,30%	1,23%	1,03%	0,89%	1,16%	1,30%	0,82%	
Prepagos Acumulados	5,06%	6,15%	7,18%	8,41%	9,43%	10,46%	11,76%	12,99%	14,01%	14,90%	16,06%	17,36%	18,18%	

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

Activos Prepagados													Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Tasa de Originación	7,19%	7,26%	10,50%	6,13%	6,08%	0,00%	5,17%	6,28%	5,68%	0,00%	5,78%	5,77%	5,29%	
Plazo Transcurrido	103	103	241	66	50	-	138	73	46	-	33	39	29	
Plazo Remanente	140	185	119	205	239	-	202	184	267	-	253	219	331	

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

Los prepagos acumulados han crecido desde 0,60% en diciembre de 2020 a 2,92% a diciembre de 2021. Estas cifras se están monitoreando constantemente para tomar medidas preventivas.

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

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

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

Para el periodo no hubo sustituciones

### **I.5.3 Características de Activos sustitutos**

Para el periodo no hubo sustituciones

### **I.5.4 Análisis de la sustitución efectuada**

Para el periodo no hubo sustituciones

## **I.6 Activos en incumplimiento**

### **I.6.1 Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto**

Incumplimiento	Saldos Insoluto												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	2.212.351	2.473.705	2.298.180	2.750.425	2.799.359	2.170.017	3.514.501	3.133.293	3.148.655	3.058.991	3.039.341	3.194.278	3.070.595
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.539	28.539	28.539

### Activos en incumplimiento en término de saldo insoluto %

Incumplimiento	Saldos Insoluto %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	15,60%	17,44%	16,21%	19,39%	19,74%	15,30%	24,78%	22,09%	22,20%	21,57%	21,43%	22,52%	21,65%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,20%	0,20%	0,20%

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

Incumplimiento	Número de Activos												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	71	78	72	88	91	67	107	96	96	92	93	98	98
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos Liquidados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1

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

Incumplimiento	Número de Activos %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	9,82%	10,79%	9,96%	12,17%	12,59%	9,27%	14,80%	13,28%	13,28%	12,72%	12,86%	13,55%	13,55%
Activos en Proceso de Liquidación (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,14%	0,14%

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

Los activos en proceso judicial están en 15,60% al cierre de diciembre de 2020 y diciembre de 2021 fue de 21,65%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%
Relación Deuda/Garantía	58,75%	58,65%	58,52%	58,41%	58,29%	58,15%	58,07%	57,98%	57,85%	57,72%	57,59%	57,45%	57,31%
Plazo Transcurrido	37	38	39	40	41	42	43	43	44	45	46	47	48
Plazo Remanente	263	262	261	261	260	259	258	257	256	255	254	253	252

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

La relación deuda garantía en la vida del patrimonio separado está en 58,75% a diciembre de 2020 y la de diciembre de 2021 es de un 57,31% Este indicador se comporta de acuerdo a lo esperado en la estructura. Que este indicador suba se debe a la incorporación de la nueva cartera que respalda tercera emisión con cargo a la línea de bonos.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Tasa Pasivo Total	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Saldo Insoluto preferente	65.389.503	64.588.925	64.588.925	64.588.925	63.743.098	63.743.098	63.743.098	62.838.697	62.838.697	62.838.697	61.837.013	61.837.013	61.837.013
Saldo Insoluto Total	80.075.616	79.327.464	79.327.464	79.327.464	78.514.899	78.514.899	78.514.899	77.644.382	77.644.382	77.644.382	76.677.160	76.677.160	76.677.160
Valor Par Preferente	65.873.392	64.748.224	64.907.523	65.066.823	63.900.288	64.057.479	64.214.669	62.993.641	63.148.585	63.303.530	61.989.464	62.141.915	62.294.367
Valor Par Total	80.715.776	78.926.312	79.136.084	79.345.856	78.111.055	78.934.381	79.144.133	77.852.066	78.059.782	78.267.498	76.882.597	77.088.034	77.293.472

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73
Razón Tasas	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,70	0,70	0,70	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,71	0,70	0,71	0,71	0,71
Razón Activos/Pasivos Total	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,70	0,71	0,70	0,70	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,72	0,72	0,71
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,55	0,58	0,54	0,56	0,55	0,57	0,56	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,56

La razón activos sin mora sobre pasivos está en 0,55 a diciembre de 2020 y 0,56 a diciembre de 2021. Estas cifras están acorde a la clasificación de riesgo de las series emitidas.

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	260.139	249.481	239.021	258.098	238.231	251.372	238.576	236.716	248.172	243.425	240.342	236.196	249.444
Ingresos deudores morosos	69.206	94.622	80.824	112.045	54.064	72.034	54.512	58.468	48.532	62.080	49.665	56.919	75.580
Ingresos por prepago	27.629	9.140	3.816	27.998	29.673	-	102.283	36.956	46.938	9.184	124.547	55.145	7.724

### **I.10.2 Egresos**

Securizadora Security S.A.  
 Registro N° 582

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	30.458	33.103	36.857	151.434	71.167	56.540	203.791	90.809	50.655	117.293	28.041	49.742	100.167
Pago Ordinario de Capital	-	714.094	-	-	717.197	-	-	722.329	-	-	719.843	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	482.939	-	-	476.319	-	-	470.860	-	-	460.424	-	-
Pago Interes mezzanines	-	103.624	-	-	123.414	-	-	123.637	-	-	122.649	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	84.944	-	-	125.816	-	-	180.727	-	-	272.334	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **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.

*Estados Financieros*

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**(Patrimonio Separado BSECS-15)**

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

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Sociedad Administradora  
Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A., que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los correspondientes estados de determinación de excedentes por el año 2021 y el período comprendido entre el 01 de octubre (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Sociedad Administradora del Patrimonio Separado es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en la Nota 2 b a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sean debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Patrimonio Separado con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Separado. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Patrimonio Separado, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Separado BSECS-15 - Securitizadora Security S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y la determinación de excedentes por el año 2021 y por el período comprendido entre el 01 de octubre (fecha de inicio de operaciones) y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

## **Otros Asuntos**

El Análisis Razonado, los Hechos Relevantes y Anexos adjuntos, no forman parte integrante de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a estos mismos.



Rodrigo Arroyo N.  
EY Audit SpA

Santiago, 21 de febrero de 2022

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**BALANCE DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**  
**(Cifras en miles de pesos)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
11.010	Disponible	523.035	168.274
11.020	Valores negociables	50.304	181.397
11.100	Activo securitizado (corto plazo)	1.796.439	1.461.413
11.110	Activo securitizado (corto plazo)	1.797.957	1.461.413
11.120	Provisiones (corto/plazo) activo securitizado (menos)	(1.518)	-
11.200	Otros activos circulantes	92.714	83.250
<b>11.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.462.492</b>	<b>1.894.334</b>
13.100	Activo securitizado (largo plazo)	23.334.747	24.531.964
13.110	Activo securitizado largo plazo	23.334.747	24.531.964
13.120	Provisiones (largo plazo) activo securitizado (menos)	-	-
13.140	Menor valor en colocación de títulos de deuda	-	-
13.150	Mayor valor en colocación de títulos de deuda (menos)	-	-
13.160	Gastos de colocación	-	-
13.170	Otros activos	-	-
<b>13.000</b>	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>23.334.747</b>	<b>24.531.964</b>
<b>10.000</b>	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>25.797.239</b>	<b>26.426.298</b>
<b>PASIVOS</b>			
	<b>Antecedentes al</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
21.010	Remuneración por pagar por administración y custodia	51.702	50.837
21.015	Remuneración por pagar por clasificación de riesgo	-	594
21.020	Remuneración por pagar por auditoría externa	552	346
21.025	Remuneración por pagar al banco pagador	737	737
21.030	Remuneración por pagar al representante tenedores de bonos	4.149	4.151
21.040	Excedentes por pagar	-	4.307.914
21.050	Obligaciones por prepagos	17.169	-
21.060	Obligaciones por saldo precios (corto plazo)	-	-
21.070	Obligaciones por sobrecolateralización (corto plazo)	-	-
21.080	Otros acreedores (corto plazo)	28.903	28.792
21.090	Obligaciones por títulos de deuda de securitización (corto plazo)	1.170.100	1.014.964
<b>21.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>1.273.312</b>	<b>5.408.335</b>
22.010	Obligaciones por títulos deuda de securitización (largo plazo)	24.372.109	20.946.492
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>24.372.109</b>	<b>20.946.492</b>
23.100	Reservas de excedentes anteriores	71.471	-
23.110	Excedentes obligatorios fin ejercicio anterior	71.471	-
23.120	Fondos excedentes voluntarios fin ejercicio anterior	-	-
23.200	Excedentes del ejercicio (déficit)	80.347	71.471
23.300	Retiros de excedentes (menos)	-	-
23.400	Aportes adicionales (más)	-	-
<b>23.000</b>	<b>TOTAL EXCEDENTES (DEFICIT) ACUMULADO</b>	<b>151.818</b>	<b>71.471</b>
<b>20.000</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>25.797.239</b>	<b>26.426.298</b>

RAZON SOCIAL: SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
RUT: 96.847.360-3  
N° INSCRIPCION DE LA EMISION EN EL REGISTRO: 1.046

**ESTADOS DE DETERMINACION DE EXCEDENTE  
DEL PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15  
(Cifras en miles de pesos)**

		Para el ejercicio comprendido entre	01-01-2021	01-10-2020
		31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020
<b>INGRESOS</b>				
35.110	Intereses por activos securitizados		1.145.391	226.801
35.120	Intereses por inversiones		297	7
35.130	Reajustes por activos securitizados		1.618.983	212.926
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		-	-
35.100	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.764.671</b>	<b>439.734</b>
<b>GASTOS</b>				
35.210	Remuneración por administración y custodia de los activos		(220.410)	(54.933)
35.215	Remuneración por clasificación de riesgo		(24.624)	(9.212)
35.220	Remuneración por auditoria externa		(1.955)	(347)
35.225	Remuneración banco pagador		(2.915)	(738)
35.230	Remuneración por representante de tenedores de bonos		(16.677)	(4.157)
35.235	Intereses por títulos de deuda de securitización		(567.834)	(124.920)
35.240	Reajuste por títulos de deuda de securitización		(1.778.420)	(173.900)
35.250	Provisiones sobre activos securitizados		(1.525)	-
35.260	Provisiones sobre inversiones		-	-
35.270	Pérdidas en liquidación de garantías		(17.985)	-
35.280	Amortización mayor valor en colocación de títulos de deuda		-	-
35.285	Amortización gastos de colocación de títulos		-	-
35.290	Otros gastos		(41.393)	(125)
35.200	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2.673.738)</b>	<b>(368.332)</b>
35.300	Resultado neto por corrección monetaria		(10.586)	69
23.200	<b>DEFICIT DEL EJERCICIO</b>		<b>80.347</b>	<b>71.471</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 1 - Constitución del Patrimonio Separado BSECS-15**

Por escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2020 en la Notaría de Santiago de Don Raul Undurraga Laso, se constituye el Contrato Emisión de Títulos de Deuda de Securitización por Línea, el cual es inscrito en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1046 de fecha 22 de octubre de 2020. El Patrimonio inició sus operaciones el 1 de octubre de 2020.

El Patrimonio termina el 1 de enero del 2055.

**Nota 2 - Principales Criterios Contables Aplicados**

**a) Ejercicio contable**

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, y el ejercicio comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020.

**b) Bases de preparación**

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

**c) Bases de presentación**

Para fines comparativos, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido actualizados extracontablemente en un 6,7%.

**d) Corrección monetaria**

Los estados financieros han sido actualizados con el objeto de reflejar el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido en ambos ejercicios. Para estos efectos se han corregido activos no monetarios, pasivos no monetarios, excedentes y déficit acumulados al 31 de diciembre 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	6,7	2,7

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**e) Base de conversión**

Los activos y pasivos reajustables en Unidades de Fomento (UF), se presentan de acuerdo con su valor a la fecha de cierre equivalente a \$30.991,74 y \$29.070,33 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

**f) Valores negociables**

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

**g) Activos securitizados**

Están compuestos por contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes raíces, cuyas escrituras de compraventa fueron otorgadas ante notario, y contratos de mutuos hipotecarios endosables, cuyas escrituras fueron debidamente endosadas. 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 transferencia se determinó de manera tal, que la valorización de los activos fuera equivalente a la valorización de bonos securitizados al inicio del patrimonio separado.

**h) Provisiones activos securitizados**

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

La Sociedad ha constituido provisión por M\$1.518 y M\$0 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**j) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha constituido provisión por concepto de gasto de administración primaria y maestra por M\$ 51.702 (M\$ 50.837 al 31 de diciembre de 2020), las cuales se presentan en el rubro remuneraciones por pagar por administración y custodia (ver Nota 9).

**k) Gastos imputables al patrimonio separado**

Corresponde a los gastos devengados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en que ha incurrido el patrimonio separado.

**l) Ingreso de explotación**

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

**m) Bienes recuperados**

Son aquellos bienes que producto de la resciliación de contratos de leasing habitacional y de mutuos hipotecarios, 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 recuperado, que se determina en base a un análisis de la recuperación neta, producto de las ventas históricas del patrimonio. Estos bienes se encuentran netos del valor de realización y para ello se tasan cada 2 años y/o cuando existen indicios de deterioro.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 3 - Cambios Contables**

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

**Nota 4 - Corrección Monetaria**

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

Detalle	Índice de reajustabilidad	M\$	
		2021	2020
Activos no monetarios	UF	-	-
Pasivo no monetarios	UF	-	-
Cuentas de resultados	IPC	(6.099)	69
Déficit acumulados	IPC	(4.487)	-
<b>Totales</b>		<b>(10.586)</b>	<b>69</b>

**Nota 5 - Valores Negociables**

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

Institución	Moneda	Total M\$	
		2021	2020
Fondos Mutuos Security Plus	\$	50.304	181.397
<b>Total</b>		<b>50.304</b>	<b>181.397</b>

**Nota 6 - Activos Securitizados en Mora**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos securitizados en mora es el siguiente:

Cuotas	Número de arrendatarios		Monto M\$	
	2021	2020	2021	2020
1 a 3	59	59	15.626	17.418
4 o más	22	9	29.893	8.129
<b>Totales</b>	<b>81</b>	<b>68</b>	<b>45.519</b>	<b>25.547</b>

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 7 - Activos Securitizados**

Los 784 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa vigente al 31 de diciembre de 2021 (786 al 31 de diciembre 2020), valorizados según lo descrito en Nota 2 g), que conforman el activo del Patrimonio Separado BSECS-15, tuvieron una de originación del 7,27% anual. Para que la valorización fuera equivalente a la valorización de los bonos securitizados, estos contratos fueron transferidos a una tasa de un 3,37% anual.

El originador de los contratos del Patrimonio BSECS-15 es Hipotecaria la Construcción S.A., Hipotecaria La Construcción Leasing S.A., Hipotecaria Andes S.A., Inmobiliaria Casa Nuestra S.A., y el plazo remanente promedio de estos meses es 265 (276 en 2020).

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

	Corto Plazo		Largo plazo		Total cartera		Tasa Transferencia
	M\$		M\$		M\$		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	%
Valor par	1.252.079	1.001.790	18.920.034	19.645.879	20.172.113	20.647.669	7,27
Aj. Tasa valorización	545.878	459.623	4.414.713	4.886.085	4.960.591	5.345.708	3,37
Prov. Activos securitizados	(1.518)	-	-	-	(1.518)	-	
<b>Totales</b>	<b>1.796.439</b>	<b>1.461.413</b>	<b>23.334.747</b>	<b>24.531.964</b>	<b>25.131.186</b>	<b>25.993.377</b>	

Al cierre de los estados financieros al día 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Patrimonio Separado BSECS-15 no ha constituido provisiones adicionales por concepto de deterioro de Activos Securitizados, producto de variaciones significativas en las condiciones del mercado.

**Nota 8 - Otros Activos Circulantes**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Bienes recuperados por leasing (a)	-	-
Activos securitizados en mora (b)	45.519	25.547
Operación pendiente de traspaso securitizadora	41.468	44.348
Otros	5.727	13.355
<b>Totales</b>	<b>92.714</b>	<b>83.250</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 lo descrito en Nota 2m).
- (b) Ver detalle en Nota 6.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro se presenta de acuerdo con lo descrito en Nota 2 i), según el siguiente detalle:

Concepto	M\$	
	2021	2020
Administración primaria (a)	11.401	9.467
Administración maestra (b)	40.301	41.370
Totales	51.702	50.837

- (a) Hipotecaria Andes S.A. una remuneración mensual de UF 0,19, Hipotecaria La Construcción S.A. a UF 0,20, e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A. a UF 0,20. De acuerdo con los Contratos de Administración de Bienes que integran el Activo del Patrimonio Separado, respectivamente por contrato.
- (b) Securitizadora Security S.A.: De acuerdo con el Contrato de Emisión de Título de Deuda del Patrimonio Separado, la remuneración de Securitizadora Security S.A., su calidad de administrador maestro equivale, a UF 500 trimestrales, y por Coordinación General.

**Nota 10 - Otros Acreedores**

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

Concepto	M\$	
	2021	2020
Facturas por pagar	-	101
Banco Custodio	2.378	-
Seguro	26.430	28.691
Otros	95	-
Totales	28.903	28.792

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Las obligaciones por este concepto, valorizadas según lo descrito en Nota 2 h), se originan en la colocación de:

- UF704.000 en título de deuda de Securitización, compuesta por 4 series; la serie BSECS-15A1 por UF667.000 con 1.344 títulos de UF500 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15B1 por UF30.000 con 300 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15C1 por UF4.000 con 40 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15D1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15E1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral, la serie BSECS-15F1 por UF3.000 con 30 títulos de UF100 cada uno con pago de cupón trimestral

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

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

Número de Insc.Inst.	Serie	Monto Nominal Vigente	Unidad de reaj.	Tasa de interés	Plazo final	Periodicidad pago int.	pago amoritz.	Valor par M\$		Coloc.en Chile o en el extranjero
								2021	2020	
1046-22-10-20	BSECS-15A1	38.097	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	1.187.269 (17.169)	1.014.964	nacional
Obligaciones por prepago								-	-	nacional
<b>Total porción corto plazo</b>								<b>1.170.100</b>	<b>1.014.964</b>	
<b>Bonos largo plazo</b>										
1046-22-10-20	BSECS-15A1	602.187	UF	2,25%	01-01-2043	trim.	trim.	18.766.932	19.789.473	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15B1	122.994	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	3.842.859	938.124	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15C1	14.114	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	440.982	125.083	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15D1	9.073	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	283.479	93.812	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15E1	8.065	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	251.985	-	nacional
1046-22-10-20	BSECS-15F1	25.080	UF	3,3%	01-01-2043	trim.	trim.	785.872	-	nacional
<b>Total largo plazo</b>								<b>24.372.109</b>	<b>20.946.492</b>	

**Nota 12 - Obligaciones por Sobrecolateralización**

La emisión está respaldada por los diferenciales de flujos que genera la cartera de contratos de leasing habitacional, en relación con los bonos. Estas diferencias surgen como resultado del spread entre la tasa de interés implícita de otorgamiento promedio ponderada por un 7,27% anual y la de los bonos de 2,25%, para la serie A1, y 3,3% para la serie B1, C1 y D1 y 4,5% para la serie F1. 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 13 - Cambios en los Excedentes**

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

RUBRO	2021		2020	
	M\$		M\$	
	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio	Déficit Acumulados	Déficit del Ejercicio
Saldo inicial	66.984	-	-	-
Revalorización de excedentes	4.487	-	-	-
Déficit del ejercicio	-	80.347	-	66.984
Saldo final	71.471	80.347	-	66.984
Saldo actualizado	-	-	-	71.471

**Nota 14 - Gastos Adicionales**

El detalle de los otros gastos devengados y provisionados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de cargo del patrimonio separado BSECS-15, es el siguiente:

Detalle	M\$	
	2021	2020
Legales y notariales (a)	(6.964)	-
Banco custodio (a)	(5.917)	(595)
Seguros (b)	-	-
Otros gastos (a)	(28.512)	470
Totales	(41.393)	(125)

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 15 - Otros Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este rubro no registra movimiento.

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

**Nota 16 - Gastos Imputables al Patrimonio Separado BSECS-15**

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

Gastos devengados	M\$	
	2021	2020
Remuneración administración primaria del activo	(1) (56.505)	(13.508)
Remuneración administración maestra del activo	(2) (163.905)	(41.425)
Remuneración representante tenedores de bonos	(3) (16.677)	(4.157)
Remuneración banco pagador	(4) (2.915)	(738)
Remuneración por auditoría externa	(5) (1.955)	(347)
Remuneración por clasificación de riesgo	(6) (24.624)	(9.212)
<b>Totales</b>	<b>(266.581)</b>	<b>(69.387)</b>

Institución	Periodicidad	Oportunidad	Cálculo
(1) Administradora Agente Adm. de Mutuos Hipotecarios Andes S.A.	mensual	devengado	devengado
(2) Securitizadora Security S.A.	trimestral	devengado	devengado
(3) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(4) Banco de Chile	trimestral	devengado	devengado
(5) EY Audit SPA.	semestral	devengado	devengado
(6) Humphreys Clasificadora de riesgo	trimestral	devengado	devengado
(6) Internacional Credit Rating C. de Riesgo	trimestral	devengado	devengado

(1) (a) Los administradores primarios son Hipotecaria Andes S.A., Hipotecaria La Construcción S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.

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

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

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 18 - Retiro de Excedentes**

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

**Nota 19 - Contingencias y Compromisos**

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

**Nota 20 - Cauciones Obtenidas de Terceros**

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

**Nota 21 - Moneda Nacional y Extranjera**

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

**Activos**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
ACTIVOS CIRCULANTES			
DISPONIBLE	\$NO REAJUSTABLES	523.035	168.274
VALORES NEGOCIABLES	\$NO REAJUSTABLES	50.304	181.397
ACTIVOS SECURITIZADOS (Corto plazo)	\$REAJUSTABLES	1.797.957	1.461.413
PROVISIONES (C/P) ACTIVO SECURITIZADO	\$NO REAJUSTABLES	(1.518)	-
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES (corto plazo)	\$NO REAJUSTABLES	92.714	83.250
OTROS ACTIVOS			
ACTIVOS SECURITIZADOS (largo plazo)	\$REAJUSTABLES	23.334.747	24.531.964
TOTAL ACTIVOS			
	\$NO REAJUSTABLES	664.535	432.921
	\$REAJUSTABLES	25.132.704	25.993.377
TOTAL ACTIVOS		25.797.239	26.426.298

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Pasivos circulantes**

RUBRO	MONEDA	M\$	
		2021	2020
REMUN POR PAGAR ADMINISTRACION Y CUSTODIA	\$REAJUSTABLES	51.702	50.837
REMUN POR PAGAR CLASIFICACION DE RIESGO	\$REAJUSTABLES	-	594
REMUN POR PAGAR AUDITORIA EXTERNA	\$REAJUSTABLES	552	346
REMUN POR PAGAR BANCO PAGADOR	\$REAJUSTABLES	737	737
REMUN X PAGAR REP. TENEDORES DE BONOS	\$REAJUSTABLES	4.149	4.151
OTROS ACREEDORES	\$NO REAJUSTABLES	28.903	28.792
OBLIG POR TITULOS DE DEUDA DE SECURITIZACION (C/P)	\$REAJUSTABLES	1.170.100	1.014.964
OBLIGACIONES POR PREPAGO	\$NO REAJUSTABLES	17.169	-
EXCEDENTES POR PAGAR	\$REAJUSTABLES	-	4.307.914
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	\$NO REAJUSTABLES	46.072	28.792
	\$REAJUSTABLES	1.227.240	5.379.543
<b>TOTAL PASIVOS CIRCULANTES</b>		<b>1.273.312</b>	<b>5.408.335</b>

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

**Pasivos largo plazo**

2021

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.296.743	2,25%	2.196.776	2,25%	5.073.762	2,25%	9.199.651	3,3%	18.766.932
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	3.842.859	4,0%	3.842.859
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	440.982	4,0%	440.982
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	283.479	4,0%	283.479
Bonos BSECS-15E	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	251.985	4,0%	251.985
Bonos BSECS-15F	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	785.872	4,0%	785.872
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.296.743</b>		<b>2.196.776</b>		<b>5.073.762</b>		<b>14.804.828</b>		<b>24.372.109</b>

2020

RUBRO	MONEDA	1 a 3 años		3 a 5 años		5 a 10 años		más de 10 años		Totales
		Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	Monto	Tasa int. prom. anual	
Bonos BSECS-15A	\$REAJUSTABLES	2.328.364	2,25%	2.227.017	2,25%	5.146.377	2,25%	10.087.715	3,3%	19.789.473
Bonos BSECS-15B	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	938.124	4,0%	938.124
Bonos BSECS-15C	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	125.083	4,0%	125.083
Bonos BSECS-15D	\$REAJUSTABLES	-	-	-	-	-	-	93.812	4,0%	93.812
<b>Total pasivo largo plazo</b>		<b>2.328.364</b>		<b>2.227.017</b>		<b>5.146.377</b>		<b>11.244.734</b>		<b>20.946.492</b>

**Nota 22 - Ingresos Netos de Caja**

Según el Contrato de Emisión, la Securitizadora Security S.A. está facultada para invertir o reinvertir en instrumentos de renta fija, toda cantidad de dinero recaudada por el patrimonio separado. Las inversiones deberán realizarse exclusivamente en uno o más instrumentos contemplados en el Contrato 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.  
PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

Instrumento	Originador	Clasificación de riesgo 1	Clasificación	Clasificación de riesgo 2	Clasificación	Valor	Valor	Cumplimiento
						Contable	Contable	
						M\$	M\$	
						2021	2020	
Cuenta corriente	Banco Security	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	182.948	52.886	Cumple
Cuenta corriente	Banco de Chile	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	340.087	115.388	Cumple
Cuota Fondos mutuos	Security Administradora General de Fondos S.A.	ICR Clasificadora de Riesgo Limitada	AA-fm / M1	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada	AA+fm / M1	50.304	181.397	Cumple

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

**Nota 23 - Sanciones**

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

**Nota 24 - Medio Ambiente**

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

**Nota 25 - Hechos Relevantes**

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

En 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.

**SECURITIZADORA SECURITY S.A.**  
**PATRIMONIO SEPARADO BSECS-15**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Nota 25 - Hechos Relevantes (continuación)**

Asimismo, se activaron los protocolos internos con el Administrador Primario y los recaudadores, que buscaron dar continuidad a la debida administración de las carteras, específicamente en recaudación, cobranza y servicio al cliente. Se amplió la red de empresas recaudadoras, y se desarrollaron campañas de comunicación vía telefónica, SMS y correos electrónicos, invitando a los clientes a utilizar los canales electrónicos para el pago de sus dividendos a través de los recaudadores habilitados. Adicionalmente, se diseñaron algunas medidas para salir en apoyo de nuestros clientes, ofreciendo medidas de flexibilización para quienes hubieran tenido algún deterioro significativo en sus ingresos, pero que aseguraran un adecuado desempeño del patrimonio.

Finalmente, Securitizadora Security declara que ninguno de los múltiples análisis o proyecciones realizadas a la fecha alertan de amenazas significativas a la solvencia del patrimonio separado.

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

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

**Nota 27 - Hechos Posteriores**

El 3 de enero de 2022 se pagaron obligaciones por títulos de M\$340.087.

A juicio de la Administración entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos posteriores que afecten a los mismos.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 15**

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

Este patrimonio separado no muestra información al cierre de diciembre de 2019 debido a que la estructura contempla flujos de ingresos a partir del 1 de Octubre de 2020. De la misma forma, los bonos emitidos comienzan a devengar interés desde esta misma fecha. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

#### 11.1 Composición de la cartera (Contratos de Leasing Habitacional con Promesa de Compraventa)

	Inicio	Actual
Numero de Activos	528	524
Saldo Insoluto Total	10.580.460	10.197.349
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	21.670	21.032
Tasa de Originación	9,71%	9,70%
Plazo Transcurrido	8	24
Plazo Remanente	230	213
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	58,26%	56,51%

### 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 Casanuestra S.A e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.	Contratos de Leasing Habitacional con promesa de compraventa	528	524

Administrador Primario: Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción Leasing.  
 Administrador Maestro: Securizadora Security S.A.  
 Clasificación Administrador Maestro: No aplica  
 Clasificadora: No aplica  
 Fundamentos de clasificación: No aplica

## I.2 Emisión Patrimonio Separado

### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	20.671.491	19.843.521	1334	1317	354	339	2,25%
BSECS-15B1	3.780.992	3.811.804	1220	1220	414	402	3,30%
BSECS-15C1	433.884	437.420	140	140	414	402	4,00%
BSECS-15D1	278.926	281.199	90	90	414	402	4,00%
BSECS-15E1	247.934	249.954	80	80	414	402	4,00%
BSECS-15F1	743.802	777.269	240	240	414	402	8,00%

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	9.686.609	9.955.239	9.770.259	9.717.711	9.555.865	9.703.102	9.720.141	9.659.074	9.570.924	9.481.124	9.350.669	9.290.614	9.270.119	
1 cuota en mora	538.778	315.115	433.028	467.445	581.048	383.657	328.082	407.417	337.113	420.763	434.561	463.883	437.986	
2 cuota en mora	139.301	95.501	120.815	149.663	138.463	129.098	89.244	39.559	163.938	134.955	202.371	123.822	134.128	
3 cuota en mora	12.083	34.697	58.758	-	57.376	45.151	60.326	45.641	10.104	38.808	64.067	138.962	50.716	
4 cuota en mora	47.844	12.065	-	30.215	-	17.482	45.073	69.682	88.402	52.840	58.214	15.665	121.204	
5 cuota en mora	16.788	17.465	12.047	-	14.317	-	37.067	22.789	39.364	58.107	22.666	44.200	41.983	
6 y mas cuotas en mora(1)	53.179	46.807	64.150	76.056	65.671	79.837	60.072	77.380	77.233	81.758	116.937	139.340	141.213	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	10.494.582	10.476.888	10.459.059	10.441.090	10.412.740	10.358.327	10.340.006	10.321.543	10.287.078	10.268.354	10.249.486	10.216.486	10.197.349	

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	92,30%	95,02%	93,41%	93,07%	91,77%	93,67%	94,01%	93,58%	93,04%	92,33%	91,23%	90,94%	90,91%	
1 cuota en mora	5,13%	3,01%	4,14%	4,48%	5,58%	3,70%	3,17%	3,95%	3,28%	4,10%	4,24%	4,54%	4,30%	
2 cuota en mora	1,33%	0,91%	1,16%	1,43%	1,33%	1,25%	0,86%	0,38%	1,59%	1,31%	1,97%	1,21%	1,32%	
3 cuota en mora	0,12%	0,33%	0,56%	0,00%	0,55%	0,44%	0,58%	0,44%	0,10%	0,38%	0,63%	1,36%	0,50%	
4 cuota en mora	0,46%	0,12%	0,00%	0,29%	0,00%	0,17%	0,44%	0,68%	0,86%	0,51%	0,57%	0,15%	1,19%	
5 cuota en mora	0,16%	0,17%	0,12%	0,00%	0,14%	0,00%	0,36%	0,22%	0,38%	0,57%	0,22%	0,43%	0,41%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,51%	0,45%	0,61%	0,73%	0,63%	0,77%	0,58%	0,75%	0,75%	0,80%	1,14%	1,36%	1,38%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	488	501	493	491	482	491	491	490	486	483	478	476	475	
1 cuota en mora	25	15	22	23	31	21	19	22	19	22	23	24	24	
2 cuota en mora	7	5	5	7	6	6	5	2	8	8	10	7	7	
3 cuota en mora	1	2	3	-	3	2	3	3	1	2	3	6	2	
4 cuota en mora	3	1	-	2	-	1	2	3	4	2	3	1	6	
5 cuota en mora	1	1	1	-	1	-	2	1	2	3	1	2	2	
6 y mas cuotas en mora(1)	3	3	4	5	4	5	4	5	5	5	7	8	8	
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	528	528	528	528	527	526	526	526	525	525	525	524	524	

(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 EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Al día	92,42%	94,89%	93,37%	92,99%	91,46%	93,35%	93,35%	93,16%	92,57%	92,00%	91,05%	90,84%	90,65%	
1 cuota en mora	4,73%	2,84%	4,17%	4,36%	5,88%	3,99%	3,61%	4,18%	3,62%	4,19%	4,38%	4,58%	4,58%	
2 cuota en mora	1,33%	0,95%	0,95%	1,33%	1,14%	1,14%	0,95%	0,38%	1,52%	1,52%	1,90%	1,34%	1,34%	
3 cuota en mora	0,19%	0,38%	0,57%	0,00%	0,57%	0,38%	0,57%	0,57%	0,19%	0,38%	0,57%	1,15%	0,38%	
4 cuota en mora	0,57%	0,19%	0,00%	0,38%	0,00%	0,19%	0,38%	0,57%	0,76%	0,38%	0,57%	0,19%	1,15%	
5 cuota en mora	0,19%	0,19%	0,19%	0,00%	0,19%	0,00%	0,38%	0,19%	0,38%	0,57%	0,19%	0,38%	0,38%	
6 y mas cuotas en mora(1)	0,57%	0,57%	0,76%	0,95%	0,76%	0,95%	0,76%	0,95%	0,95%	0,95%	1,33%	1,53%	1,53%	
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	

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

### I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2021, la morosidad total a saldo insoluto asciende a un 9,09% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 2,99%. A diciembre 2020 estos indicadores estaban en 7,70% y 1,12% respectivamente.

### I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes EEFF	Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	10.243	-	-	15.884	-	-	-	13.977	-	
Total Prepagos	-	-	-	-	10.243	-	-	15.884	-	-	-	13.977	-	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	10.243	10.243	10.243	26.127	26.127	26.127	26.127	40.105	40.105	

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,00%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,00%	0,00%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	0,00%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,10%	0,10%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,39%	0,39%	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prepagos Totales	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1	-	
Total Prepagos	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1	-	
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	1	1	1	2	2	2	2	3	3	

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

Prepago	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,00%	
Prepagos Acumulados	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,39%	0,39%	0,77%	0,77%	0,77%	0,77%	1,16%	1,16%	

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes EEFF	Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21		
Tasa de Originacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,50%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,47%	0,00%	
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	11	-	-	18	-	-	-	29	-	
Plazo Remanente	-	-	-	-	229	-	-	222	-	-	-	211	-	

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

**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 2,42% al cierre de diciembre de 2021.

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

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Activos	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,71%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
Relación Deuda/Garantía	57,78%	57,69%	57,59%	57,49%	57,42%	57,20%	57,10%	57,00%	56,90%	56,80%	56,69%	56,62%	56,51%
Plazo Transcurrido	13	14	15	16	17	17	18	19	20	21	22	23	24
Plazo Remanente	225	224	223	222	221	220	219	218	217	216	215	214	213

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

La relación deuda garantía está en 56,61% a diciembre de 2021.

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

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Tasa Pasivo Preferente	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Tasa Pasivo Total	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	20.671.491	20.671.491	20.671.491	20.671.491	20.282.342	20.282.342	20.282.342	20.093.592	20.093.592	20.093.592	19.843.521	19.843.521	19.843.521
Saldo Insoluto Total	26.157.029	26.203.898	26.203.898	26.203.898	25.823.070	25.823.070	25.823.070	25.642.732	25.642.732	25.642.732	25.401.167	25.401.167	25.401.167
Valor Par Preferente	20.786.796	20.709.926	20.748.361	20.786.796	20.320.039	20.357.750	20.395.461	20.130.948	20.168.309	20.205.669	19.880.410	19.917.305	19.954.200
Valor Par Total	26.319.295	21.869.089	21.910.664	21.952.239	25.116.148	24.919.669	24.973.138	25.692.356	25.749.050	25.802.230	25.453.886	25.506.632	25.559.378

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Razón Tasas Preferente	4,32	4,32	4,32	4,32	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
Razón Tasas	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52	0,51	0,51
Razón Activos/Pasivos Total	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52	0,51	0,51
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,47	0,48	0,47	0,47	0,47	0,48	0,48	0,48	0,48	0,47	0,47	0,47	0,47

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	79.857	92.744	92.458	93.045	89.507	93.288	100.084	87.109	88.159	89.916	73.952	88.312	91.074
Ingresos deudores morosos	7.345	8.644	5.503	5.657	5.684	7.311	4.444	5.566	4.310	6.817	19.752	6.538	5.993
Ingresos por prepago	-	-	-	-	10.077	-	-	-	15.654	-	-	-	17.191

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Gastos	3.865	14.953	-	4.639	48.295	15.696	31.271	47.693	326	16.609	6.050	8.049	28.989
pago ordinario capital	-	-	-	-	-	-	-	188.466	-	-	188.002	-	-
pago ordinario interes	-	-	-	-	-	-	-	112.963	-	-	111.019	-	-
pago extra. pref	-	-	-	-	-	-	-	38.895	-	-	38.584	-	-
intereses subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.697	-	-
capital subord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **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.

## **ANEXO 3**

### **Patrimonio separado BSECS 15**

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

Este patrimonio separado no muestra información al cierre de diciembre de 2019 debido a que la estructura contempla flujos de ingresos a partir del 1 de octubre de 2020. De la misma forma, los bonos emitidos comienzan a devengar interés desde esta misma fecha. Desde una perspectiva de más largo plazo, los indicadores de solvencia; rentabilidad de activos versus la tasa de costo del bono preferente, sugieren que el patrimonio está preparado para cumplir con las obligaciones asociadas a los bonos preferentes. Este patrimonio como tiene un trimestre de vida es muy difícil proyectar su rendimiento esperado, pero en virtud de sus clasificaciones de riesgo y el comportamiento de sus activos subyacentes, es esperable que por el momento las series preferentes gocen de sus pagos en la forma acordada en su estructuración.

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

### 1.1 Antecedentes Patrimonio Separado BSECS 15

#### 11.1 Composición de la cartera

	Inicio	Actual
Numero de Activos	259	260
Saldo Insoluto Total	10.170.610	9.896.638
Saldo Insoluto Promedio Ponderado	42.185	40.842
Tasa de Originación	4,74%	4,75%
Plazo Transcurrido	2	19
Plazo Remanente	334	318
Relación Deuda/Garantía (Tasación)	70,43%	68,33%

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

Originador	Tipo de Activo Aportado	Numero de activos aportados	
		Periodo Inicial	Periodo Actual
Hipotecaria Security Principal; Hipotecaria Andes S.A.	Mutuos Hipotecarios Endosables	259	260

Administrador Primario:	Hipotecaria Andes S.A. e Hipotecaria La Construcción.
Administrador Maestro:	Securizadora Security S.A.
Clasificación Administrador Maestro:	No aplica
Clasificadora:	No aplica
Fundamentos de clasificación:	No aplica

### I.2 Emisión Patrimonio Separado

#### Información relacionada a la emisión

Serie	Monto Adeudado		Número de Bonos		Plazo Remanente (meses)		Tasa Emisión
	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	Inicial	Vigente	
BSECS-15A1	20.671.491	19.843.521	1.334	1317	354	339	2,25%
BSECS-15B1	3.780.992	3.811.804	1.220	1220	414	402	3,30%
BSECS-15C1	433.884	437.420	140	140	414	402	4,00%
BSECS-15D1	278.926	281.199	90	90	414	402	4,00%
BSECS-15E1*	247.934	249.954	80	80	414	402	4,00%
BSECS-15F1*	743.802	777.269	240	240	414	402	8,00%

\* Series emitidas y no colocadas

## Información de la Clasificación de Riesgo

Serie	ICR Chile		Humphreys	
	Clasificación Inicial	Clasificación Actual	Clasificación Inicial	Clasificación Actual
BSECS-15A1	AAA	AAA	AAA	AAA
BSECS-15B1	AA	AA	AA	AA
BSECS-15C1	A	A	A	A
BSECS-15D1	BBB	BBB	BBB	BBB
BSECS-15E1	BB	BB	BB	BB
BSECS-15F1	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
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	8.886.010	8.981.598	8.523.309	8.823.295	8.805.125	9.007.365	9.001.512	8.765.805	8.968.120	8.997.527	9.032.425	8.651.953	8.636.377
1 cuota en mora	665.350	457.785	774.034	510.579	485.571	629.820	570.327	822.205	529.008	589.164	512.129	915.032	787.384
2 cuota en mora	220.916	286.244	291.577	333.148	224.719	93.882	107.539	75.559	237.633	132.022	132.588	86.920	201.449
3 cuota en mora	204.927	85.377	172.546	112.749	200.539	47.259	69.154	87.178	-	42.478	67.882	74.891	51.197
4 cuota en mora	37.739	150.443	109.981	28.540	123.932	84.778	98.597	67.267	42.533	-	-	-	69.075
5 cuota en mora	-	37.690	74.184	47.386	34.235	76.507	34.114	89.720	67.158	33.616	-	33.024	-
6 y mas cuotas en mora(1)	40.607	40.550	78.133	152.081	117.609	71.666	113.845	71.103	118.072	151.341	184.684	151.385	151.157
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.055.549	10.039.686	10.023.762	10.007.777	9.991.730	10.011.276	9.995.088	9.978.837	9.962.524	9.946.148	9.929.708	9.913.205	9.896.638

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

#### Morosidad en términos Porcentuales

Morosidad	Saldo Insoluto expresado en %												Mes Cierre EEFF
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	88,37%	89,46%	85,03%	88,16%	88,12%	89,97%	90,06%	87,84%	90,02%	90,46%	90,96%	87,28%	87,27%
1 cuota en mora	6,62%	4,56%	7,72%	5,10%	4,86%	6,29%	5,71%	8,24%	5,31%	5,92%	5,16%	9,23%	7,96%
2 cuota en mora	2,20%	2,85%	2,91%	3,33%	2,25%	0,94%	1,08%	0,76%	2,39%	1,33%	1,34%	0,88%	2,04%
3 cuota en mora	2,04%	0,85%	1,72%	1,13%	2,01%	0,47%	0,69%	0,87%	0,00%	0,43%	0,68%	0,76%	0,52%
4 cuota en mora	0,38%	1,50%	1,10%	0,29%	1,24%	0,85%	0,99%	0,67%	0,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,70%
5 cuota en mora	0,00%	0,38%	0,74%	0,47%	0,34%	0,76%	0,34%	0,90%	0,67%	0,34%	0,00%	0,33%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,40%	0,40%	0,78%	1,52%	1,18%	0,72%	1,14%	0,71%	1,19%	1,52%	1,86%	1,53%	1,53%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

#### Morosidad sobre número de contratos

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 866

Morosidad	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	230	231	221	228	228	233	234	229	234	236	237	228	228
1 cuota en mora	15	12	20	13	13	17	15	21	14	14	13	23	20
2 cuota en mora	6	7	7	8	5	3	3	2	6	4	3	2	5
3 cuota en mora	5	2	3	3	5	1	2	2	-	1	2	2	1
4 cuota en mora	1	4	3	1	3	2	2	2	1	-	-	-	2
5 cuota en mora	-	1	2	1	1	2	1	2	2	1	-	1	-
6 y mas cuotas en mora(1)	1	1	2	4	3	2	3	2	3	4	5	4	4
Activos en liquidación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	258	258	258	258	258	260	260	260	260	260	260	260	260

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

### Morosidad porcentual sobre número de contratos

Morosidad	Numero de Activos en porcentaje												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Al día	89,15%	89,53%	85,66%	88,37%	88,37%	89,62%	90,00%	88,08%	90,00%	90,77%	91,15%	87,69%	87,69%
1 cuota en mora	5,81%	4,65%	7,75%	5,04%	5,04%	6,54%	5,77%	8,08%	5,38%	5,38%	5,00%	8,85%	7,69%
2 cuota en mora	2,33%	2,71%	2,71%	3,10%	1,94%	1,15%	1,15%	0,77%	2,31%	1,54%	1,15%	0,77%	1,92%
3 cuota en mora	1,94%	0,78%	1,16%	1,16%	1,94%	0,38%	0,77%	0,77%	0,00%	0,38%	0,77%	0,77%	0,38%
4 cuota en mora	0,39%	1,55%	1,16%	0,39%	1,16%	0,77%	0,77%	0,77%	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,77%
5 cuota en mora	0,00%	0,39%	0,78%	0,39%	0,39%	0,77%	0,38%	0,77%	0,77%	0,38%	0,00%	0,38%	0,00%
6 y mas cuotas en mora(1)	0,39%	0,39%	0,78%	1,55%	1,16%	0,77%	1,15%	0,77%	1,15%	1,54%	1,92%	1,54%	1,54%
Activos en liquidación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

## I.3.3 Análisis de Morosidad

A diciembre de 2020, la morosidad total en relación con el saldo insoluto asciende a un 11,63% de la cartera vigente, y los contratos con 4 o más aportes en mora llegan a 0,78%. A diciembre de 2021 el porcentaje total de mora es de 12,73% y el los de 4 mora y más es de 2,23%.

## I.4 Activos Prepagados

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

Prepago	Saldo Insoluto												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Prepago	Saldo Insoluto en %												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Totales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Prepagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prepagos Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Prepago	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Prepagos Parciales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Totales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total Prepagos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prepagos Acumulados	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%

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

Activos Prepagados	Numero de Activos												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Tasa de Originación	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%
Plazo Transcurrido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plazo Remanente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

#### **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



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

Incumplimiento	Numero de Activos %												Mes Cierre
	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	
Activos en Proceso Judicial	2,32%	1,54%	1,16%	3,09%	3,86%	1,54%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	2,70%	2,70%	2,70%
Activos en Proceso de Liquidacion (stock)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Activos Liquidados	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%

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

Los activos en proceso judicial están en 2,50% al cierre de diciembre de 2020 y diciembre de 2021 fue de 2,67%.

## I.7. Antecedentes del activo

### I.7.1 Principales características del activo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre
Tasa Activos	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,74%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Relación Deuda/Garantía	69,89%	69,78%	69,67%	69,56%	69,45%	69,13%	69,01%	68,90%	68,79%	68,68%	68,56%	68,45%	68,33%
Plazo Transcurrido	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Plazo Remanente	330	329	328	327	326	325	324	323	322	321	320	319	318

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

La relación deuda garantía está en 68,33% a diciembre de 2021.

## I.8 Antecedentes del Pasivo

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre
Tasa Pasivo Preferente	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Tasa Pasivo Total	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%	2,63%
Saldo Insoluto preferente	20.671.491	20.671.491	20.671.491	20.671.491	20.282.342	20.282.342	20.282.342	20.093.592	20.093.592	20.093.592	19.843.521	19.843.521	19.843.521
Saldo Insoluto Total	26.157.029	26.203.898	26.203.898	26.203.898	25.823.070	25.823.070	25.823.070	25.642.732	25.642.732	25.642.732	25.401.167	25.401.167	25.401.167
Valor Par Preferente	20.786.796	20.709.926	20.748.361	20.786.796	20.320.039	20.357.750	20.395.461	20.130.948	20.168.309	20.205.669	19.880.410	19.917.305	19.954.200
Valor Par Total	26.319.295	21.869.089	21.910.664	21.952.239	25.116.148	24.919.669	24.973.138	25.692.356	25.749.050	25.802.230	25.453.886	25.506.632	25.559.378

## **I.9 Relación activo y pasivo**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre
Razón Tasas Preferente	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11
Razón Tasas	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81	1,81
Razon Activos/Pasivos Preferentes	0,49	0,49	0,48	0,48	0,49	0,49	0,49	0,50	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50
Razón Activos/Pasivos Total	0,38	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
Razón Activos/Pasivos Ajustado	0,49	0,49	0,48	0,48	0,49	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Razón Activos sin Mora/Pasivo	0,43	0,43	0,41	0,43	0,43	0,44	0,44	0,44	0,45	0,45	0,46	0,44	0,44

## **I.10 Ingresos y Gastos del Patrimonio Separado**

### **I.10.1 Ingresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre EEFF
Ingresos deudores al día	38.429	45.545	45.589	52.927	47.485	47.157	49.069	49.121	49.748	49.009	48.616	47.240	53.707
Ingresos deudores morosos	4.308	3.584	6.055	8.053	4.872	6.719	6.787	7.706	6.302	6.129	3.380	4.983	5.817
Ingresos por prepago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **I.10.2 Egresos**

	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sept-21	oct-21	nov-21	Mes Cierre
Gastos	40.014	14.329	805	4.447	41.322	11.304	30.228	41.830	316	12.291	5.861	6.287	28.134
Pago Ordinario de Capital	-	-	-	-	188.923	-	-	188.466	-	-	188.002	-	-
Pago Ordinario de Interes	-	115.080	-	-	114.925	-	-	112.963	-	-	111.019	-	-
Pago Interes mezzanines	-	-	-	-	38.825	-	-	38.895	-	-	38.584	-	-
Prepagos Preferentes (sorteo)	-	-	-	-	198.940	-	-	-	-	-	59.697	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### **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**

Securizadora Security S.A.  
Registro N° 866

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

---

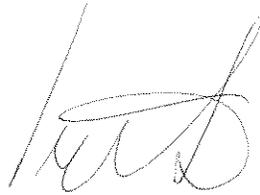
## X. Hechos posteriores

- Al cierre de 2020 fue cancelada la serie preferente del patrimonio separado BSECS-2, y el 4 de enero de 2021 se canceló la totalidad de las series preferentes del BSECS-3 y BSECS-10.
- Con fecha 26 de marzo de 2021, ante el notario reemplazante, doña Paula Andrea Luna Sáez, se redujo a escritura pública la sesión de directorio de fecha 22 de marzo del año en curso, el señor Jorge Meyer de Pablo presentó su renuncia al cargo de Gerente General de la compañía, asumiendo en su calidad de interina, doña Fiorella Battilana Ferla a partir del día 1 de abril de 2020.
- A Juicio de la Administración entre el 1 enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados o su interpretación.

---

## XI. Declaración de responsabilidad

Los abajo firmantes, en sus respectivas calidades de Presidente, Directores y Gerente General, en su caso, de Securitizadora Security S.A., declaran bajo juramento que toda la información y antecedentes consignados en esta memoria anual son veraces.



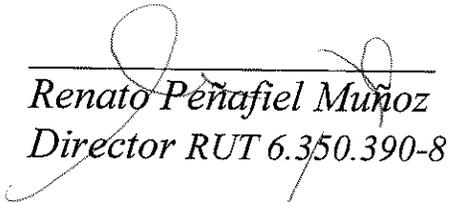
---

*Francisco Silva Silva*  
*Presidente*  
*RUT 4.103.061-5*



---

*Alberto Apel Olmedo*  
*Director RUT 9.580.963-4*



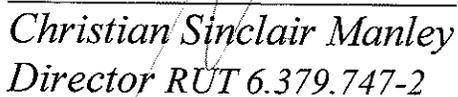
---

*Renato Peñañiel Muñoz*  
*Director RUT 6.350.390-8*



---

*Andrés Tagle Domínguez*  
*Director RUT 5.895.255-9*



---

*Christian Sinclair Manley*  
*Director RUT 6.379.747-2*



---

*Fiorella Battilana Ferla*  
*Gerente General*  
*RUT 22.969.140-6*